

2022 年第一期库尔勒城市建设（集团）有 限责任公司城市停车场建设专项债券 募集说明书



发行人：	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
拟注册金额：	人民币 10.00 亿元
本期发行金额：	人民币 5.00 亿元
债券期限：	7 年（债券存续期后五年每年等额还本）
担保情况：	本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
信用评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级：	主体评级 AA，本期债券信用级别为 AAA
	评级展望稳定
债权代理人：	中信建投证券股份有限公司

主承销商：中信建投证券股份有限公司



中信建投证券
CHINA SECURITIES

二〇二二年 6 月

声明

本企业发行本期债券已在国家发展和改革委员会注册，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

中国国家发展改革委员会对债券发行的注册或备案，不代表对债券的投资价值作出任何评价或对投资收益作出保证，也不表明对公司债券的投资风险作出任何判断或保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重要影响事项提示

请投资者关注以下重要影响事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

一、发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产为 1,225,708.44 万元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的归属于母公司所有者的净利润分别为 2.00 亿元、1.86 亿元和 1.92 亿元。

二、评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司对本期债券的主体评级为 AA，本期债券信用级别为 AAA，评级报告关注的主要风险包括：公司资产流动性较弱、公司面临较大的资金支出压力、公司有息债务规模快速增长及短期债务压力较大、公司存在一定或有负债风险等。

在信用评级报告有效期（信用评级报告出具之日起一年）内，中诚信国际信用评级有限责任公司将持续关注发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素。在发生重大事项时，中诚信国际信用评级有限责任公司将启动本期债券不定期跟踪评级程序，发行人应当提供最新的财务报告及相关资料。中诚信国际信用评级有限责任公司的不定期跟踪评级报告和评级结果将按照相关规定进行披露。

三、债券属于利率敏感型投资品种。受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

四、本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本期的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人将从担保人处获得偿付。

五、截至 2021 年末，发行人受限资产主要由土地使用权（含房产）、股权及存单组成，受限资产账面价值 140,025.28 万元。发行人受限资产中：土地使用权（含房产）账面价值为 59,219.39 万元，股权账面价值为 27,890.89 万元，存单账面价值 19,915.00 万元，融资租赁底层资产受限 33,000.00 万元，受限资产占比较大。一旦发行人无法按时足额偿付相关贷款，发行人拥有的上述抵质押资产可能被抵押权人处置，不利于发行人正常生产经营活动的开展。

六、发行人承接的市政工程建设、棚户区拆迁改造等项目与库尔勒市相关政府部门签订了协议，库尔勒市相关政府部门根据协议的约定对发行人承接项目进行资金拨付。但受当前宏观经济增速放缓等因素影响，未来库尔勒市财政收入继续保持快速增长存在一定的不确定性，从而影响发行人项目建设资金的拨付效率，因此发行人存在一定的合同履约的风险。

七、发行人拥有大量优质的土地资产，随着土地周边配套基础设施的不断完善，这些土地资产未来具有可观的升值空间和变现能力，通过有计划的转让部分土地资产，可以为发行人的偿债能力提供有力保障。但土地市场受国家相关政策及房地产行业波动的影响较大，如果土地价格受宏观调控等因素影响出现不利变化，将可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

八、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券，即视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

九、发行人自成立以来均按照市场化的经营模式开展业务，拥有健全的法人治理结构 and 公司组织架构，能够通过主营业务获取稳定的经营收入，公司所有债务均依靠自身收益偿还，未来投融资根据自身经营情况运作。本次发行的公司债券不涉及新增地方政府债务，债券本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算。

十、根据相关主管部门的监管要求，在本期债券存续期（本期债券发行日至到期兑付日）内，发行人将对其披露定期报告。发行人将于每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向监管机构提交并披露上一年年度报告和本年度中期报告。

目录

声明.....	2
重要影响事项提示.....	3
目录.....	6
释义.....	8
第一节 风险提示及说明.....	10
一、与本期债券相关的投资风险	10
二、与发行人相关的风险	10
第二节 发行概况.....	18
一、本次发行的基本情况	18
二、发行安排.....	20
三、认购人承诺	20
第三节 募集资金运用.....	22
一、募集资金使用概况	22
二、募集资金投资项目情况	22
三、补充营运资金	36
四、募投项目符合专项债券发行指引要求的情况分析	36
五、募集资金使用计划及管理制度	37
六、发行人承诺	38
第四节 企业基本情况.....	40
一、发行人基本情况	40
二、发行人历史沿革	42
三、控股股东和实际控制人	44
四、发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务、业务经营方面的独立性情况	45
五、发行人公司治理和组织结构	46
六、发行人与子公司的投资关系	53
七、发行人人员基本情况	58
八、发行人业务情况	64
九、发行人在建和拟建工程情况	75
十、发行人在所在行业的现状和前景	75
十一、发行人的行业地位和竞争优势	79
十二、发行人未来发展规划	80
十三、发行人地域经济情况	81
十四、发行人退出银保监会融资平台名单情况	83
第五节 发行人主要财务状况.....	84
一、财务报表情况	84
二、主要财务数据及指标分析	89
三、发行人有息债务情况	89
四、发行人关联方关系及关联交易情况	122
五、发行人或有事项及承诺事项	128
六、发行人资产受限情况	128
七、金融衍生品、理财产品、大宗商品期货投资及海外投资情况.....	131
八、直接债务融资计划	131
第六节 企业信用状况.....	132
第七节 增信机制.....	135

第八节 税项	140
一、增值税	140
二、所得税	140
三、印花税	140
四、税项抵销	141
第九节 信息披露安排	142
一、信息披露安排	142
二、信息披露事务管理制度主要内容	143
第十节 投资者保护机制	148
一、偿债计划	148
二、偿债资金来源	148
三、偿债应急保障方案	154
四、偿债保障措施	154
五、发行人违约责任及解决措施	155
六、债券持有人会议	157
七、债券债权代理人	163
第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系	172
一、本期债券发行的有关机构	172
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	174
第十二节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	175
第十三节 备查文件	180

释义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

本公司、公司、发行人、库尔勒城建	指	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
本次发行	指	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司发行票面总额不超过 5 亿元（含 5 亿元）人民币公司债券的行为
本次债券	指	2021 年库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券
本期债券、公司债券	指	本期发行的规模为 5 亿元的 2022 年第一期库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
债权代理人	指	中信建投证券股份有限公司
簿记管理人	指	中信建投证券股份有限公司
审计机构	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	新疆久印铭正律师事务所
评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年第一期库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书》
《债券持有人会议规则》	指	《2021 年库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	发行人与债券代理人签订的《2021 年库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券之债权代理协议》
章程、公司章程	指	《库尔勒城市建设（集团）有限责任公司章程》
最近三年、报告期	指	2019 年、2020 年、2021 年

工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定假日或休息日）
交易日	指	证券交易所的营业日
法定假日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

一、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

在本期企业债券存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，在本期债券存续期间内，不排除市场利率上升的可能，这将会使投资者投资本期债券的收益水平相对下降。

（二）流动性风险

发行人具有良好的信誉，但由于本期企业债券发行后将在银行间债券市场进行交易流通，但发行人无法保证本期企业债券在银行间债券市场的交易量和活跃性，从而可能影响本期企业债券的流动性，导致投资者在企业债券转让和临时性变现时面临困难。

（三）偿付风险

在本期企业债券存续期内，受国家政策法规、行业发展政策和资本市场状况等不可控因素的影响，发行人的经营状况可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货资产跌价及变现风险

近三年发行人存货分别为 1,960,181.19 万元、2,081,399.77 万元和 1,094,077.26 万元，占总资产的比例分别为 74.65%、69.60%和 33.65%。发行人存货占资产比例较大，其中土地资产占比较大，受宏观经济增长放缓、房地产政策调控和土地市场波动的影响，发行人土地资产的价值及变现存在一定的不确定性，若发行人储备的土地资产发生较大的跌价或难以出让变现，将对发行人的经营产生不利影响。

2、有息债务较高，偿债压力较大的风险

近年来随着投资项目数量及规模的持续快速增长，发行人的债务规模不断扩大。近三年发行人负债总额分别为 1,490,791.66 万元、1,827,753.61 万元和 2,025,973.04 万元，债务规模增长较快。由于发行人承担的市政工程项目、保障房项目、棚户区拆迁改造项目等前期资金投入量大，建设周期较长，而发行人资金回笼具有滞后性，大部分资

金需要先行垫付，且发行人的项目建设资金除良好经营现金流作为项目资本金和建设资金外，部分建设资金缺口还需通过融资解决，融资资金一部分来自直接债务融资，另一部分来源于银行间接融资。未来发行人可能继续扩大直接融资和间接融资的规模，用于项目建设，从而给发行人带来偿债压力较大的风险。

3、未来资本支出较大的风险

发行人是库尔勒市基础设施项目建设投融资主体，随着库尔勒市地方经济的快速发展和城镇化率不断提高，发行人未来的投资项目规模将会持续增长。发行人需要通过直接融资渠道和间接融资渠道的综合利用来筹措资金，以满足投资需求，未来发行人面临较大的资本支出压力。

4、资产负债率上升的风险

近三年发行人资产负债率分别为 56.78%、61.12%和 62.31%，呈上升趋势。未来，随着发行人资本支出规模的持续增长，资产负债率可能存在继续上升的风险。

5、应收账款回收风险及政府性应收款项较大风险

近三年发行人应收账款余额分别为 381,666.63 万元、386,130.66 万元和 378,990.63 万元，在总资产的占比分别为 14.54%、12.91%和 11.66%，存在应收账款回收风险。发行人主要应收账款对象是库尔勒市住房和城乡建设局和库尔勒市财政局，虽然应收账款对象履约状况良好，但如果相关应收款项无法及时收回，将降低资产流动性，从而对公司盈利能力和偿债能力产生影响。

6、政府补助不确定风险

发行人主要从事库尔勒市城市基础设施建设，库尔勒市政府每年会给予一定的补助，近三年，公司的利润总额分别为 23,594.94 万元、20,394.05 万元和 21,243.17 万元，其中政府补助分别为 9,573.33 万元、18,879.00 万元和 15,074.85 万元。报告期内政府补助金额的规模较大，且公司利润对于政府补助存在一定的依赖。公司每年能够收到的政府补助金额受地方财力和财政安排影响，存在一定的波动性，如当年政府补助政策发生变化，减少或取消政府补助，将给公司盈利能力和偿债能力带来风险。

7、受限资产较大的风险

截至 2021 年末，发行人受限资产主要由土地使用权、房产等组成，受限资产价值 140,025.28 万元，账面价值较高。为提供合规足值的融资担保，发行人已设定抵质押的资产规模较大，影响发行人的资产变现能力。此外，虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如

果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营或将受到不利影响。

8、长期应付款规模较大的风险

近三年发行人的长期应付款余额分别为 598,169.37 万元、707,528.12 万元和 906,263.43 万元，占负债总额的比例分别为 40.12%、38.71%和 44.73%，基本保持稳定。发行人长期应付款占比较大，系发行人最主要的负债，主要为库尔勒市政府向发行人拨付的城市基础建设资金和廉租房工程项目款等，均计入长期应付款，体现了发行人作为库尔勒市最大的城市基础设施建设企业，得到了库尔勒市政府在资金方面的大力支持。由于库尔勒市政府已支付的部分长期应付款对应发行人棚户区拆迁及土地整理、保障性住房建设等业务相关政府应付款项，未来政府支付以上业务款项时可能扣除长期应付款中的已支付款项。

9、盈利能力波动风险

近三年发行人毛利率分别为 4.63%、13.28%和 13.79%，净利率分别为 12.39%、12.68%和 10.40%，呈现波动趋势。近三年发行人净资产收益率分别为 1.77%、1.62%和 1.61%，总资产报酬率分别为 1.13%、0.92%和 0.78%，均呈现下降趋势，如果未来发行人运营环境恶化、盈利能力指标继续呈现不利变化，将给公司盈利能力带来风险。

10、经营活动现金流波动风险

近三年发行人经营活动现金净现金流入分别为-53,203.41 万元、-26,303.12 万元和 161,176.17 万元，呈现波动特征。虽然发行人经营活动现金流波动主要与库尔勒市政府财政政策及支付计划等相关，不存在坏账风险，符合城市基础设施建设企业基本特征，但如果受地方政府政策影响，未来发行人经营活动现金流入持续下降，将对公司偿债能力产生不利影响。

11、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.44 倍、1.43 倍和 1.41 倍，均大于 1，表明发行人具有一定的长期还款能力。此外，发行人已与多家银行、证券公司等金融机构保持良好的合作关系，间接及直接融资渠道畅通，综合融资能力较强。同时，发行人资信状况良好，近年来未发生过逾期不能偿还借款本息以及其他违约情况。但是近三年发行人经营活动现金净现金流入分别为-53,203.41 万元、-26,303.12 万元和 161,176.17 万元，

发行人经营性现金流对债务的保障能力较弱。如果未来发行人经营活动现金流入持续下降，将对公司偿债能力产生不利影响。

12、应收账款集中度较高风险

截至 2021 年末，发行人前五大应收账款余额为 355,473.53 万元，占全部应收账款余额的比例为 93.80%，占比很高。虽然发行人应收账款的对手方均为库尔勒市财政局、库尔勒市住建局及其他巴州、库尔勒市国有企业，不存在坏账风险，但仍存在集中度较高的风险。如果未来库尔勒市财政局、库尔勒市住建局等未能按约定支付工程款，发行人可能面临较高的偿债风险。

13、未分配利润占所有者权益比例较高风险

近三年，发行人未分配利润分别为 208,522.73 万元、223,318.64 万元和 240,474.26 万元，在所有者权益中的占比分别为 18.37%、19.21%和 19.62%，发行人存在未分配利润占所有者权益比例较高的风险。

14、期间费用占比逐年增加风险

发行人期间费用主要由销售费用、管理费用、研发费用和财务费用构成。近三年发行人销售费用分别为 568.68 万元、1,145.16 万元和 3,832.52 万元；近三年发行人管理费用分别为 4,642.94 万元、10,889.42 万元和 11,010.82 万元；近三年发行人研发费用分别为 0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元；近三年发行人财务费用分别为 5,858.34 万元、5,219.07 万元和 2,727.96 万元。近三年，发行人期间费用占营业收入的比例分别为 6.87%、11.77%和 9.53%，存在占比逐年增加的风险。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目主要为保障房建设、市政工程建设、棚户区拆迁改造等，由于项目建设周期较长，在项目建设期间，发行人可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等事项，将对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外，棚户区拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力，形成发行人项目建设风险。

2、合同定价和履约风险

发行人承接的市政工程建设、棚户区拆迁改造等项目与库尔勒市相关政府部门签订了协议，库尔勒市相关政府部门根据协议的约定对发行人承接项目进行资金拨付。但受

当前宏观经济增速放缓等因素影响，未来库尔勒市财政收入继续保持快速增长存在一定的不确定性，从而影响发行人项目建设资金的拨付效率，因此发行人存在一定的合同履约的风险。

3、土地价格波动风险

发行人拥有大量优质的土地资产，随着土地周边配套基础设施的不断完善，这些土地资产未来具有可观的升值空间和变现能力，通过有计划的转让部分土地资产，可以为发行人的偿债能力提供有力保障。但土地市场受国家相关政策及房地产行业波动的影响较大，如果土地价格受宏观调控等因素影响出现不利变化，将可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

4、经营周期风险

发行人所从事的城市基础设施的经营活动受经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

5、突发事件引发的经营风险

发行人如遇政府政策或经营环境发生重大变化、外部市场或本行业内发生系统性风险事件，或发生大额预付或应收账款严重逾期、重大合同纠纷、重大质量异议、重大投资损失、遭受欺诈和舞弊、违反发行人业务授权和经营纪律等突发事件，可能导致发行人生产经营等方面发生损失，使发行人面临一定的经营风险。

6、在建工程及项目管理风险

发行人同期开工建设的项目较多，涉及的范围较广、人员较多，这对发行人统筹管理能力、资金调配能力、项目管理能力等均提出了较高的要求，如发行人不能持续理顺工作流程、强化项目管理，将可能因管理不到位而影响工程项目进度，发行人存在一定的在建工程及项目管理风险。

7、自然灾害导致的经营风险

若未来发行人发生突发事件，包括自然力量引起的事故（如地震、台风、洪水）、社会异常事故（如武装冲突、骚乱、疫情、经营设施事故等），其偶发性可能会对发行人经营产生严重影响，使得发行人面临自然灾害引发的经营风险。

8、划拨地未缴纳土地出让金的经营风险

发行人账面土地资产中存在大额划拨地，以评估法入账，虽然多为商业、住宅等经营性用途，未来补缴土地出让金后即可在二级市场交易，但目前仍存在未缴纳土地出让金的风险。

9、业务结构单一风险

发行人营业收入来源于棚户区拆迁及土地整理、保障性住房建设、市政工程建设、物业及环卫业务收入、租金收入、委托贷款利息收入及其他。虽然发行人 2020 年度通过合并子公司的方式丰富了业务结构，但目前主营业务仍以棚户区拆迁及土地整理、保障性住房建设、市政工程建设、物业及环卫及停车场运营业务等为主。近三年，发行人分别实现主营业务收入 158,172.41 万元、143,609.72 万元和 182,660.45 万元，占营业收入的比重分别为 98.21%、97.96%和 99.11%，占比很大，发行人存在业务结构单一的风险。

10、工程委托方支付能力较弱风险

报告期内，发行人棚户区拆迁及土地整理、保障性住房建设业务主要通过代建及政府购买服务等模式实施，工程实际委托方为库尔勒市政府。库尔勒市地处新疆，综合财力相对内地发达地区县市相对较弱，发行人存在工程委托方支付能力较弱的风险。

11、棚户区拆迁及土地整理业务收入下滑风险

近三年，发行人棚户区拆迁及土地整理业务收入分别为 86,063.86 万元、102,103.63 万元和 109,369.44 万元，占主营业务收入的比例分别为 54.41%、69.65%和 59.34%，是发行人最重要的业务板块。发行人棚户区拆迁及土地整理业务呈现波动下滑趋势，虽然与国家棚户区改造及拆迁政策调整、发行人业务重心逐渐向其他板块转移等相关，但如果该板块业务收入继续下滑，且其他替代业务板块短期内未能实现较高收入，则发行人盈利能力将会受到一定影响。

12、授信不足风险

截至 2021 年末，银行授信总额 1,335,600.00 万元，已使用授信额度 650,698.00 万元，剩余未使用额度为 684,902.00 万元。如未来商业银行不再增加发行人授信额度，发行人将面临授信不足的风险。

（三）管理风险

1、内控管理风险

未来随着政府做大做强当地国有企业战略实施，可能将会有更多分子公司进入发行人的公司管理体系，因此对发行人内部控制制度的有效性要求将不断提高，可能出现管

理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致发行人战略难以如期顺利实施。

2、投融资管理风险

发行人投资建设的基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着库尔勒市经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加发行人投融资管理难度和风险。

3、安全生产风险

发行人在棚户区拆迁改造过程中涉及征地、拆迁、土地平整、配套设施建设等多项工作，其中征地、拆迁的协调与执行工作由当地政府部门负责，发行人并不直接参与征地、拆迁工作，但如在征地、拆迁过程中出现协调、执行等问题，将会间接影响发行人的项目进度。在配套设施建设过程中，如发行人监管不严、防范措施不得力，也有可能出现安全事故，发行人存在一定的安全生产风险。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了股东会、董事会、监事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。但是，突发事件的发生，例如发行人高级管理人员无法履行相应职责，且在合理时间内又无法填补空缺，发行人业务经营可能会因此在短期内受到不利影响。

5、群体性事件风险

发行人主营业务可能涉及拆迁安置，在拆迁过程中可能存在因拆迁补偿或其他事项引发的群体性事件，一旦上述事件发生，将直接对发行人的正常经营造成负面影响，进而对发行人持续经营能力、盈利能力及偿付能力产生不利影响。

6、关联交易风险

报告期内，公司与关联方因业务等方面产生了关联担保与关联方资金往来。虽然目前公司与关联方之间的关联交易采取公平的市场定价，并制订了相关的法律文书，但是未来若出现关联交易有失公允的情况，则可能损害公司的利益和市场形象，带来一定风险。

（四）政策风险

1、宏观政策变动风险

发行人主要从事棚户区拆迁改造、保障性住房项目建设和市政工程项目建设等业务，这些业务受国家宏观政策影响均较大，国家宏观调控政策等变动均会对发行人收入和利

润产生重要的影响，国家的固定资产投资、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持政策等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动。

2、地方政府政策发生变化的风险

发行人作为地方政府授权的国有资产投资经营主体，其运作有赖政府政策支持，包括及时获得足额的政府补贴、免税政策等。如果政府的补贴收入下降或者其他支持政策变化，将会对发行人的生产经营产生不利影响。

3、国有资产管理风险

发行人对库尔勒市政府授权的国有资产进行运营管理，投资及经营主要取决于政府决策，对政府依赖程度较高。发行人的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响。如果国有资产管理体制、政府投融资体制、国有资产划拨调整，将对发行人未来经营产生一定影响。

4、基础设施政策变动风险

在发行人的业务运营过程中，发行人获得的迅速发展客观上离不开库尔勒市人民政府和当地财政的大力及持续性支持。这些支持包括政府补贴、基础设施建设的业务来源、享有充分的信息资源等方面。因此，发行人对政府的依赖性大，经营决策、盈利水平受相关主管部门支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，发行人的经营业绩和债务偿付能力将受到直接影响，发行人存在基础设施业务受政府政策影响较大的风险。

第二节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

本次债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】90号文件批准公开发行。

2021年2月5日，公司召开董事会会议，同意发行规模不超过10亿元，期限不超过7年的2021年库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券。

2021年2月7日，发行人股东召开股东会，同意发行人发行规模不超过10亿元，期限不超过7年的2021年库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券。

（二）本期债券的主要条款

1、发行人：库尔勒城市建设（集团）有限责任公司。

2、债券名称：2022年第一期库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券。

3、债券简称：22库停车债01。

4、发行总额：人民币伍亿元整（RMB500,000,000.00元）。

5、债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

6、债券利率：本期债券采用固定利率形式，本期债券的最终基本利差和最终票面年利率将通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

7、发行价格：本期债券面值为人民币100元整，平价发行，以1,000万元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000万元。

8、债券形式及托管方式：实名制记账式债券，本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

9、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

10、发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

11、发行期限：本期债券的发行为 2 个工作日，2022 年 6 月 30 日至 2022 年 7 月 1 日。

12、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 6 月 29 日。

13、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2022 年 6 月 30 日。

14、起息日：自发行首日开始计息，本期债券存续期内每年的 7 月 1 日为该计息年度的起息日。

15、计息期限：自 2022 年 7 月 1 日起至 2029 年 7 月 1 日止。

16、计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

17、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还债券发行总额的 20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

18、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 7 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

19、兑付日：2025 年至 2029 年每年的 7 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

20、本息兑付方式：通过本期债券证券登记机构和其他有关机构办理。

21、承销方式：承销团余额包销。

22、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

23、承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司。

24、担保方式：本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

25、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AAA。

26、债权代理人：中信建投证券股份有限公司。

27、上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

28、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、发行安排

（一）本期债券发行时间安排

簿记建档日：2022 年 6 月 29 日。

发行公告刊登日期：2022 年 6 月 24 日。

发行首日：2022 年 6 月 30 日。

预计发行期限：2022 年 6 月 30 日至 2022 年 7 月 1 日，共 2 个交易日。

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束一个月内，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在交易所市场交易所上市交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、募集资金使用概况

本期债券拟募集资金总额人民币 5 亿元，其中 3 亿元用于 2019 年库尔勒市停车场建设项目，另外 2 亿元用于补充发行人营运资金。本期债券募集资金使用具体情况如下：

表 本期债券募集资金使用情况

单位：万元，%						
募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
2019年库尔勒市停车场建设项目	库尔勒公共停车场服务有限公司	-	90,137.06	30,000.00	33.30	60.00
补充营运资金	-	-	-	20,000.00	-	40.00
合计	-	-	90,137.06	50,000.00	-	100.00

二、募集资金投资项目情况

（一）项目概况

本期债券募集资金投资项目为 2019 年库尔勒市停车场建设项目（以下简称“该项目”）。该项目可行性研究报告编制单位为新疆和顺工程咨询有限公司，具有国家级工程咨询甲级资质。

该项目总占地面积 92,845.36 m²，总建筑面积 124,114.88 m²，拟投资新建停车场 12 座，新增停车位共计 7,971 个，其中：新建地上立体停车场 5 座，新增停车位 4,288 个；新建地下立体停车场 7 座，新增停车位 3,683 个。该项目同时配建充电桩 800 个，配建商业建筑总面积 4,561.62 m²。

该项目总投资为 90,137.06 万元，其中项目资本金 30,137.06 万元，本期拟使用债券募集资金 30,000.00 万元。

（二）项目批复情况

该项目符合国家产业政策方向，已获得全套合法性文件。具体情况如下：

表 2019年库尔勒市停车场建设项目批复情况

序号	合法性文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
1	《关于 2019 年库尔勒市停车场建设项目用地意见》	库政函[2018]243 号	库尔勒市人民政府	2018 年 12 月 20 日	为解决停车难、城市道路拥堵等问题，改变城市面貌、支持

					停车场建设，同意本项目前期暂不缴纳土地出让金，项目建设完工后签订土地出让合同、补缴土地出让金、完善用地手续。
2	《关于 2019 年库尔勒市停车场建设项目用地意见》	库国土住建联发[2018]771 号	库尔勒市国土局、库尔勒市住房和城乡建设局	2018 年 12 月 21 日	1、同意本项目中的公共停车场及配套商业用地以出让方式供应；2、同意本项目中土地前期暂不缴纳土地出让金，项目建设完工后签订土地出让合同，补缴土地出让金，用地手续完善后办理不动产登记证；3、停车场建设土地使用权不得改变规划确定的土地用途，不得单独设定抵押权。
3	关于《2019 年库尔勒市停车场建设项目社会稳定风险评估报告》的审查意见	库发改投资[2018]589 号	库尔勒市发展和改革委员会	2018 年 12 月 24 日	初步认为项目为低风险。
4	《建设项目环境影响登记表及备案回执》	备案号： 201965280100000036	-	2019 年 4 月 15 日	该项目环境影响登记表已经完成备案。
5	中华人民共和国建设项目选址意见书	选字第 652801201800099 号 选字第 652801201800100 号 选字第 652801201800101 号 选字第 652801201800102 号 选字第 652801201800103 号 选字第 652801201800104 号 选字第 652801201800105 号 选字第 652801201800106 号 选字第 652801201800107 号 选字第 652801201800108 号 选字第 652801201800109 号 选字第 652801201800110 号	库尔勒市城乡规划局	2018 年 12 月 24 日	-
6	《关于 2019 年库尔勒市停车场建设项目用地预审意见》	库国土资发[2018]772 号	库尔勒市国土资源局	2018 年 12 月 25 日	同意项目用地。
7	《关于 2019 年库尔勒市停车场建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	库发改投资[2018]584 号	库尔勒市发展和改革委员会	2018 年 12 月 27 日	同意。
8	中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第 652800201800145 号 地字第 652800201800146 号 地字第 652800201800147 号 地字第 652800201800148 号 地字第 652800201800149 号 地字第 652800201800150 号 地字第 652800201800151 号 地字第 652800201800152 号 地字第 652800201800153 号 地字第 652800201800154 号 地字第 652800201800155 号 地字第 652800201800156 号	库尔勒市城乡规划局	2018 年 12 月 28 日	-
9	中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第 652800201800663 号 建字第 652800201800664 号 建字第 652800201800665 号 建字第 652800201800666 号 建字第 652800201800667 号 建字第 652800201800668 号 建字第 652800201800669 号 建字第 652800201800670 号	库尔勒市城乡规划局	2018 年 12 月 28 日	-

		建字第 652800201800671 号			
		建字第 652800201800672 号			
		建字第 652800201800673 号			
		建字第 652800201800674 号			

注：1、根据中华人民共和国生态环境部令 2018 年第 1 号《关于修改〈建设项目环境影响评价分类管理名录〉部分内容的决定》，本期债券募集资金投资项目属于按照《建设项目环境影响评价分类管理名录》规定应当填报环境影响登记表的建设项目。根据《建设项目环境影响登记表备案管理办法》，建设项目环境影响登记表备案采用网上备案方式，建设单位在线提交环境影响登记表后，网上备案系统自动生成备案编号和回执，该建设项目环境影响登记表备案即为完成。发行人已于 2019 年 4 月 15 日通过网上提交环境影响登记表完成备案。

2、根据国家发改委令第 44 号《固定资产投资项目节能审查办法》第六条规定：年综合能源消费量不满 1000 吨标准煤,且年电力消费不满 500 万千瓦时的固定资产投资项目,以及用能工艺简单、节能潜力小的行业的固定资产投资项目应按照相关节能标准、规范建设,不再单独进行节能审查。发行人此项目年综合能源消费量 605.03 吨标准煤，年电力消费量 492.29 万千瓦时，符合以上规定，因此不再单独进行节能审查。

3、根据《关于 2019 年库尔勒市停车场建设项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（库发改投资[2018]584 号），2019 年库尔勒市停车场建设项目批复文件时间为 2018 年 12 月 27 日，但文件要求“抓紧开展前期工作，落实建设资金，尽早开工建设”，未对具体开工、完工时间、建设期限等提出明确要求，也未约定批复的具体有效时间。本项目受新疆区域开工条件、疫情等因素影响，实际开工时间为 2020 年下半年，建设期为两年，截至目前尚未完工。

（三）项目建设内容

1、项目实施主体

该项目实施主体为库尔勒公共停车场服务管理有限公司（以下简称“停车场公司”），成立于 2018 年 12 月 19 日，注册资本 3,000 万元，为发行人出资设立的全资子公司，专门从事库尔勒城市公共停车场投资、管理、运营等业务。根据《自治区电动汽车充电设施建设运营管理办法（试行）》（新发改能源[2016]1366 号）文件的有关要求，停车场公司已被纳入巴州电动汽车充电设施建设运营商管理目录，具备电动汽车充电设施建设运营商资质。

2、项目建设内容

该项目拟投资新建 12 座城市停车场，均位于库尔勒市市区。该项目总占地面积 92,845.36 m²，总建筑面积 124,114.88 m²，计划新建停车位 7,971 个。其中，新建地上立体停车场 5 座，新增停车位 4,288 个；新建地下立体停车场 7 座，新增停车位 3,683 个。

该项目同时配建充电桩 800 个，与新建停车位之比为 10.04%，占比不低于 10%，符合《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》的相关要求。

该项目将在州医院地上公共立体停车场、市医院地上公共立体停车场、建委小区公共立体停车场、7 号小区公共立体车场、49 号小区风情街公共立体停车场等 5 个停车场内配套必要的商业建筑，总面积 4,561.62 m²，占该项目总建筑面积的比例为 3.68%，占比未超过 20%，符合相关政策规定。

该项目各停车场具体建设情况如下：

表 各停车场建设情况表

序号	名称	位置	占地面积 (m ²)	类型	停车位数量 (个)	充电桩数量 (个)	建筑面积 (m ²)	配套商业面积 (m ²)	商业面积占比
1	火车站地下公共立体停车场	库尔勒火车站西南侧，生活路与新华路交叉口东北侧	37,466.64	地下两层停车场	1,300	130	20,482.68	0.00	-
2	州医院地上公共立体停车场	人民东南侧，巴州人民医院内部露天停车场。	2,280.98	地上七层停车楼	632	64	10,120.00	684.29	6.76%
3	市医院地上公共立体停车场	团结路西侧，朝阳路南侧，库尔勒市第一人民医院内部露天停车场。	4,024.42	地上七层停车楼	1,120	112	18,400.00	1,207.33	6.56%
4	巴州影剧场地下公共立体停车场	萨依巴格路西侧，巴音西路，巴州影剧院。	3,834.43	地下三层停车场、地面露天停车场	533	54	3,834.00	0.00	-
5	巴州宾馆院内地下公共立体停车场	州宾馆院内	1,500.00	地下三层停车场	150	15	1,500.00	0.00	-

6	七星花园地下公共立体停车场	华誉七星花园停车场	2,400.00	地下三层停车场	240	24	2,400.00	0.00	-
7	建委小区公共立体停车场	人民路建委小区临街	1,200.00	地上七层地下两层停车场	432	44	6,720.00	360.00	5.36%
8	6号小区地下公共立体停车场	萨依巴格路西侧，交通东路南侧，库尔勒市第六中学北侧，老建委小区	6,300.69	地下三层停车场	630	63	6,300.00	0.00	-
9	7号小区公共立体停车场	华景滨河公寓东南侧	1,700.00	地上七层停车楼	450	45	7,820.00	510.00	6.52%
10	8号小区地下公共立体停车场	华誉七星花园北侧	2,500.00	地下三层停车场	250	25	2,500.00	0.00	-
11	孔雀小区地下公共立体停车场	老萨依巴格路派出所北侧	3,100.00	地下三层停车场	310	31	3,100.00	0.00	-
12	49号小区风情街公共立体停车场	库尔勒市腾飞路西侧	26,538.20	地下三层停车场、地上五层停车场、地面露天停车场	1,924	193	40,938.20	1,800.00	4.40%
合计			92,845.36		7,971	800	124,114.88	4,561.62	3.68%

3、项目建设进度

该项目规划建设期为2年，已在相关合法性文件批复完成后于2020年下半年开工建设，主要完成的工作包括：工程项目的初步设计、技术设计及施工图设计，工程项目征地及建设条件准备、货物采购、选定工程招标及承包商、签订承包合同、部分停车场土建工程施工等。

受2020年疫情爆发及2021年疫情反复的影响，该项目工程进度有所延误。截至2022年3月末，该项目已完成投资11,586.00万元，占项目总投资的比例为12.85%，全部为项目资本金。

（四）项目资金来源

该项目总投资为90,137.06万元（其中土地费用3,342.42万元，已纳入项目总投资），

其中项目资本金 30,137.06 万元，本期拟使用债券募集资金 30,000.00 万元，项目资本金比例为 33.43%。该项目资本金均来源于发行人其他经营项目产生的现金流入，属于发行人自有资金，不属于债务性资金，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发[2015]51 号）的相关规定。

本项目开工建设后，项目资本金已投入 11,586.00 万元，剩余部分将根据债券募集资金到位情况同步落实到位。

（五）项目建设必要性

1、缓解交通拥堵、促进城市发展的需要

库尔勒市为巴州州政府所在城市，是巴州的政治、经济、文化中心，也是南疆的中心城市。近年来，随着库尔勒市城市经济的快速发展、城镇化进程的加快，库尔勒市居民生活水平不断提高、汽车保有量持续增加。根据库尔勒市有关部门提供数据，库尔勒市城区公共停车场、沿街停车位等可供使用公共停车位约三万一千余个，全市保有机动车辆约二十四万辆。一般来说，在“不限拥有，不限使用”的政策下，停车总量的需求取机动车总量的 1.1~1.3 倍，其中公共停车位总体占约 20%。因此，目前库尔勒市公共停车位需求至少 $24 \times 1.1 \times 20\% = 5.28$ 万个，缺口约为 2.18 万个。随着库尔勒市未来人口规模增加和旅游经济增长，市民机动车保有量和外来旅游车辆将不断增加，市区公共停车位需求还将呈上升趋势。目前，库尔勒市停车场等配套基础设施的建设相对滞后，停车位缺口持续扩大，导致城区内停车位供不应求、大量机动车停放不规范，加剧了道路交通拥堵、车辆尾气污染等问题，阻碍了城市交通运输、不利于汽车消费经济的发展，给库尔勒市城市发展带来一定制约。

2019 年库尔勒市停车场建设项目的建成，将使得库尔勒市交通配套设施进一步完善，可以一定程度上解决城区停车难问题，进而缓解城市道路交通拥堵等问题，改善库尔勒市中心城区及各大主要功能区的城市面貌，从而有效化解配套基础设施不完善给城市发展带来的制约，有利于将库尔勒市打造成为新疆重要的区域性中心城市和旅游中心城市，加快库尔勒市政治、经济、文化等方面的发展。

2、节省占地面积、缓解城市建设土地紧缺局面的需要

该项目将新建地上立体停车场 5 座、地下立体停车场 7 座，立体停车场的建设可以提高土地资源利用率，充分发挥土地的使用价值。库尔勒市老城区作为库尔勒市人口和

建筑密集区，土地价值相对较高。建设立体停车场对老城区土地空间进行复合利用，是城市中心区节约土地资源的重要手段。该项目的建设将在库尔勒市土地资源紧张的局面下，实现停车位资源从平面向立体开发，从而在土地空间有限的前提下，扩大空间容量、提高土地资源利用率，有利于解决城市发展与土地紧缺之间的矛盾。

3、平战结合、促进人防建设的需要

库尔勒市地处我国西北边陲，是新疆地区的战略要地之一。该项目建设过程中开挖地下立体停车场，建成后可用作战时防御工事，从而使得该项目既可以缓解平时城市交通压力，满足城市建设和人民生活的需要，又考虑到战时防空的需要，可以有效促进人防建设的发展，有利于保障国家安全和人民生命财产安全。

综上所述，停车场建设项目的实施可有效缓解库尔勒市核心区域内停车难问题，在缓解交通拥堵及促进城市发展、缓解城市建设土地紧缺局面、促进人防建设等方面是十分必要的。

（六）项目社会效益分析

1、带动城市经济社会发展

该项目的建设将对库尔勒市经济社会发展起到多重带动作用。首先，项目投资施工将产生对库尔勒市建筑材料和施工人员的需求，带动相关产业发展，提高库尔勒市生产总值；其次，工程施工和停车场运营将提供大量就业岗位，从而增加直接就业人数，缓解就业压力，提高居民收入，增进民族团结；第三，停车场等配套设施的建设可以改善汽车消费环境，合理扩大汽车消费，从而拉动经济发展；最后，停车场建设可以带动周边商圈的繁荣，形成商业聚集区。因此，该项目的建设对促进库尔勒市经济社会发展具有重要意义。

2、改善人居环境、促进城市环境保护

该项目的建设将有效缓解库尔勒市停车位的供求矛盾，一方面给居民停车提供方便，另一方面可以解决停车占道给居民带来的通行不便，从而提高库尔勒市居民的工作生活品质，改善人居环境，增进民族团结。同时，立体停车场的建设还可提升车辆存取速度，使得车辆通行有序，从而减少汽车尾气污染，有利于城市环境保护。

3、提升城市服务质量、打造旅游城市

该项目拟建设停车场全部位于商业、酒店、住宅、医院、火车站等中心城区的公共服务密集区域，在这些区域配备完善的城市交通配套设施，将显著改善城市面貌，提升城市公共服务质量，打造文明和谐的城市形象。同时，停车场还是库尔勒市的一项旅游基础设施，完善停车场建设有利于库尔勒市及新疆周边地区旅游经济的发展，完善库尔勒市旅游中心城市的职能。

（七）项目经济效益分析及盈利性分析

根据《2019 年库尔勒市停车场建设项目可行性研究报告（代项目建议书）》，该项目建成后，项目运营期内累计收入为 194,078.88 万元，项目经营性净收益累计为 172,031.10 万元；财务评价全部投资内部收益率（FIRR）为 6.30%（税后），大于行业基准收益率 6%；投资回收期为 12.42 年（含建设期）；总投资收益率 6.51%。该项目经济效益良好，满足项目投资要求。

1、营业收入测算

项目建成后营业收入主要包括临时停车收费收入、车辆充电服务费收入、广告收入、配套商业用房出租收入等。

（1）临时停车收费收入

本次拟建设机动车停车位 7,971 个，拟作为公共停车位向社会公众开放，收取临时停车费用。按照《关于印发库尔勒市机动车停放服务收费管理暂行办法的通知》（库政办发[2014]118 号）及库尔勒市实际情况，本项目临时停车费计算标准为：室内临时停车位白天收费为 3 元/小时，露天停车位白天收费为 2 元/小时，运营期第一年车位平均停车率按 60%、第二年车位平均停车率按 70%、第三至第二十年车位平均停车率按 80%计算，平均白天停车时间按 10 小时计算；夜晚停车时间按 12 小时计算，夜晚停车位按每车 10 元/晚计费，火车站、州医院、市医院运营期夜晚车位平均停车率按 30%计算，其余居住小区停车场运营期夜晚停车位平均停车率按 60%计算。

在上述标准下，本期债券存续期内，停车收费预计产生收入 38,581.63 万元，其中白天停车收费 31,551.73 万元，夜晚停车收费 7,029.90 万元。该项目运营期内，停车收费预计收入 145,545.32 万元，其中白天停车收费 120,237.68 万元，夜晚停车收费 25,307.64 万元。各停车场运营期的各年停车费收入见下表：

表 停车场停车费收入明细表

单位：万元

项目名称	第 3 年	第 4 年	第 5 至第 20 年	合计
1.火车站地下公共立体停车场	996.45	1,138.80	1,281.15	22,633.65
1.1、白天临时停车费收入	854.10	996.45	1,138.80	20,071.35
可提供室内临时停车位（位）	1,300	1,300	1,300	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
1.2、夜间停车费收入	142.35	142.35	142.35	2,562.30
可提供室内临时停车位（位）	1,300	1,300	1,300	
车位停车率（%）	30%	30%	30%	
2.州医院地上公共立体停车场	484.43	553.63	622.84	11,003.44
2.1、白天临时停车费收入	415.22	484.43	553.63	9,757.76
可提供室内临时停车位（位）	632	632	632	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
2.2、夜间停车费收入	69.20	69.20	69.20	1,245.67
可提供室内临时停车位（位）	632	632	632	
车位停车率（%）	30%	30%	30%	
3.市医院地上公共立体停车场	858.48	981.12	1,103.76	19,499.76
3.1、白天临时停车费收入	735.84	858.48	981.12	17,292.24
可提供室内临时停车位（位）	1,120	1,120	1,120	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
3.2、夜间停车费收入	122.64	122.64	122.64	2,207.52
可提供室内临时停车位（位）	1,120	1,120	1,120	
车位停车率（%）	30%	30%	30%	
4.巴州影剧场地下公共立体停车场	434.06	486.95	539.84	9,558.36
4.1、白天室内临时停车费收入	251.63	293.57	335.51	5,913.33
可提供室内临时停车位（位）	383	383	383	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
4.2、白天露天临时停车费收入	65.70	76.65	87.60	1,543.95
可提供露天临时停车位（位）	150	150	150	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
4.3、夜间停车费收入	116.73	116.73	116.73	2,101.09
可提供临时停车位（位）	533	533	533	
车位停车率（%）	60%	60%	60%	
5.巴州宾馆院内地下公共立体停车场	125.93	142.35	158.78	2,808.68
5.1、白天临时停车费收入	98.55	114.98	131.40	2,315.93
可提供室内临时停车位（位）	150	150	150	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
5.2、夜间停车费收入	27.38	27.38	27.38	492.75
可提供室内临时停车位（位）	150	150	150	
车位停车率（%）	50%	50%	50%	
6.七星花园地下公共立体停车场	210.24	236.52	262.80	4,651.56
6.1、白天临时停车费收入	157.68	183.96	210.24	3,705.48
可提供室内临时停车位（位）	240	240	240	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
6.2、夜间停车费收入	52.56	52.56	52.56	946.08

可提供室内临时停车位（位）	240	240	240	
车位停车率（%）	60%	60%	60%	
7.建委小区公共立体停车场	378.43	425.74	473.04	8,372.81
7.1、白天临时停车费收入	283.82	331.13	378.43	6,669.86
可提供室内临时停车位（位）	432	432	432	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
7.2、夜间停车费收入	94.61	94.61	94.61	1,702.94
可提供室内临时停车位（位）	432	432	432	
车位停车率（%）	60%	60%	60%	
8.6号小区地下公共立体停车场	551.88	620.87	689.85	12,210.35
8.1、白天临时停车费收入	413.91	482.90	551.88	9,726.89
可提供室内临时停车位（位）	630	630	630	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
8.2、夜间停车费收入	137.97	137.97	137.97	2,483.46
可提供室内临时停车位（位）	630	630	630	
车位停车率（%）	60%	60%	60%	
9.7号小区公共立体停车场	394.20	443.48	492.75	8,721.68
9.1、白天临时停车费收入	295.65	344.93	394.20	6,947.78
可提供室内临时停车位（位）	450	450	450	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
9.2、夜间停车费收入	98.55	98.55	98.55	1,773.90
可提供室内临时停车位（位）	450	450	450	
车位停车率（%）	60%	60%	60%	
10.8号小区地下公共立体停车场	219.00	246.38	273.75	4,845.38
10.1、白天临时停车费收入	164.25	191.63	219.00	3,859.88
可提供室内临时停车位（位）	250	250	250	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
10.2、夜间停车费收入	54.75	54.75	54.75	985.50
可提供室内临时停车位（位）	250	250	250	
车位停车率（%）	60%	60%	60%	
11.孔雀小区地下公共立体停车场	271.56	305.51	339.45	6,008.27
11.1、白天临时停车费收入	203.67	237.62	271.56	4,786.25
可提供室内临时停车位（位）	310	310	310	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
11.2、夜间停车费收入	67.89	67.89	67.89	1,222.02
可提供室内临时停车位（位）	310	310	310	
车位停车率（%）	60%	60%	60%	
12.49号小区风情街公共立体停车场	1,597.82	1,793.90	1,989.98	35,231.41
12.1、白天室内临时停车费收入	1,001.27	1,168.15	1,335.02	23,529.80
可提供室内临时停车位（位）	1,524	1,524	1,524	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	
12.2、白天露天临时停车费收入	175.20	204.40	233.60	4,117.20
可提供露天临时停车位（位）	400	400	400	
车位停车率（%）	60%	70%	80%	

12.3、夜间停车费收入	421.36	421.36	421.36	7,584.41
可提供临时停车位（位）	1,924	1,924	1,924	
车位停车率（%）	60%	60%	60%	
停车费收入合计	6,522.48	7,375.23	8,227.98	145,545.32

（2）车辆充电服务费收入

根据《库尔勒市充电设施布局专项规划（2018-2030）》（以下简称“充电设施规划”），至 2020 年库尔勒市公交、出租及公安、园林等公共服务领域电动汽车数量及私人电动汽车数量合计将达到约 3,172 辆，其中：电动公交车 548 辆，警务园林车 54 辆，出租车 2,133 辆，公务车 248 辆，私家车 189 辆。按照充电设施规划的充电设施配置原则，电动公交车车桩比为 1:1，其余新能源车辆的车桩比为 3:1。故 2018-2020 年，全市需新建充电桩约 1,423 个。由于电动公交车及警务园林车将使用公交和警务专用充电桩，该项目拟建设充电桩 800 个供其他车辆充电，按 3:1 车桩比测算，将可供约 2,400 台新能源车辆进行充电。基于谨慎性原则，预计使用本项目公共充电桩的车辆比例约为 85%，约 2,072 辆。

依据充电设施规划，除电动公交车、警务园林车外的新能源车辆中，出租车占比 83.01%，公务车占比 9.65%，私家车占比 7.34%，故使用本项目公共充电桩的车辆中，出租车 1,720 辆，公务车 200 辆，私家车 152 辆。

充电需求量方面，使用“耗电量×年行驶里程×车辆数目=年充电需求量”公式，并按照百公里平均电耗为 20 千瓦时来测算。出租车平均每年行驶里程约 9 万公里，则 1,720 台电动出租车充电总需求为 20 千瓦时×900 百公里×1,720 辆=30,960,000 千瓦时，即电动出租车每年充电 3,096 万千瓦时。公务车平均每年行驶里程约 3 万公里，则 200 台公务车充电总需求为 20 千瓦时×300 百公里×200 辆=1,200,000 千瓦时，即电动公务车充电总需求为每年 120 万千瓦时。电动私家车每年行驶里程约 1.5 万公里，则 152 台私家车充电总需求为 20 千瓦时×150 百公里×152 辆=456,000 千瓦时，即电动私家车充电总需求为每年 45.60 万千瓦时。上述使用该项目充电桩的车辆合计每年充电需求 3,261.60 万千瓦时。

根据《新疆维吾尔自治区发展改革委关于电动汽车充电服务费有关事宜的通知》（新发改能价[2016]985 号）文件，充电服务费标准为“电动汽车充电服务费上限价格水平暂定为 1.2 元/千瓦时”。结合库尔勒市当地实际情况及谨慎性原则，本项目电动汽车充电服务费按 0.8 元/千瓦时计算，则充电 2,072 辆车满负荷条件下每年车辆充电服务费收入为 3,261.60 万千瓦时×0.8 元/千瓦时=2,609.28 万元。考虑当地新能源汽车普及速度，预计运营期第一年充电桩收费率为 60%、第二年收费率为 70%、第三年及以后每年均为 80%。

停车场充电桩各年度充电费收入测算过程见下表：

表 停车场充电费收入测算明细表

车辆类型	规划全市保有量	使用本项目充电桩车辆数	年行驶里程（万公里/辆）	年充电总需求量（万千瓦时）	满负荷年充电总收费（万元）	第3年收入（万元）	第4年收入（万元）	第5年及以后每年收入（万元）
出租车	2,133	1,720	9	3,096.00	2,476.80	1,486.08	1,733.76	1,981.44
公务车	248	200	3	120.00	96.00	57.60	67.20	76.80
私家车	189	152	1.5	45.60	36.48	21.89	25.54	29.18
合计	2,570	2,072	-	3,261.60	2,609.28	1,565.57	1,826.50	2,087.42

本期债券存续期内,该项目预计可实现充电服务费收入 9,654.34 万元；运营期内，该项目预计可实现充电服务费收入 36,790.85 万元。

(3) 广告收入

参照广告网站报价数据,库尔勒市当地现有广告牌价格为每平米 0.11-0.60 万元不等，根据各地段商业繁华程度及客流量大小，预计不同停车场广告收入单价每平米 0.30-0.40 万元/年，同时谨慎预计广告牌出租率运营第一年平均为 60%，第二年平均为 80%，第三年及以后每年均为 100%，则可预计运营期各年度停车场广告收入如下表。

本期债券存续期内，该项目预计可实现广告收入 1,100.00 万元；运营期内，该项目预计可实现广告收入 4,350.00 万元。

表 停车场广告收入明细

项目区域	序号	广告代理形式	广告面积	数量	第3年收入（万元/年）	第4年收入（万元/年）	第5年及以后每年收入（万元/年）
火车站地下公共立体停车场	1	入口大牌	35 m²	2	15.00	20.00	25.00
	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	20	4.80	6.40	8.00
		小计			19.80	26.40	33.00
州医院地上公共立体停车场	1	入口大牌	30 m²	2	10.80	14.40	18.00
	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	15	3.60	4.80	6.00
		小计			14.40	19.20	24.00
市医院地上公共立体停车场	1	入口大牌	30 m²	2	10.80	14.40	18.00
	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	15	3.60	4.80	6.00
		小计			14.40	19.20	24.00
巴州影剧场地下公共立体停车场	1	入口大牌	15 m²	2	6.00	8.00	10.00
	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	8	1.80	2.40	3.00
		小计			7.80	10.40	13.00
巴州宾馆院内地下公共立体停车场	1	入口大牌	20 m²	2	9.00	12.00	15.00

	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	10	2.40	3.20	4.00
		小计			11.40	15.20	19.00
七星花园地下公共立体停车场	1	入口大牌	30 m²	2	10.80	14.40	18.00
	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	15	3.60	4.80	6.00
		小计			14.40	19.20	24.00
建委小区公共立体停车场	1	入口大牌	30 m²	2	12.00	16.00	20.00
	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	15	3.60	4.80	6.00
		小计			15.60	20.80	26.00
6 号小区地下公共立体停车场	1	入口大牌	30 m²	2	10.80	14.40	18.00
	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	15	3.60	4.80	6.00
		小计			14.40	19.20	24.00
7 号小区公共立体停车场	1	入口大牌	30 m²	2	10.80	14.40	18.00
	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	15	3.60	4.80	6.00
		小计			14.40	19.20	24.00
8 号小区地下公共立体停车场	1	入口大牌	15 m²	2	6.00	8.00	10.00
	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	8	1.80	2.40	3.00
		小计			7.80	10.40	13.00
孔雀小区地下公共立体停车场	1	入口大牌	15 m²	2	6.00	8.00	10.00
	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	8	1.80	2.40	3.00
		小计			7.80	10.40	13.00
49 号小区风情街公共立体停车场	1	入口大牌	15 m²	2	6.00	8.00	10.00
	2	液晶屏或广告灯箱	1 m²	8	1.80	2.40	3.00
		小计			7.80	10.40	13.00
合计					150.00	200.00	250.00

(4) 配套商业用房出租收入

该项目中的 5 个停车场将配套建设 4,561.62 m² 商业用房，拟对外出租并收取租金。根据 58 同城等中介网站显示的相关数据可知，库尔勒市商铺租赁价格为每天 1.00-5.00 元/m²，结合库尔勒市未来的经济发展水平及商业服务水平，基于谨慎性和合理性原则，日租金平均为 2.50 元/m²，运营第一年出租率为 60%，第二年出租率为 80%，第三年及以后各年出租率为 100%。

本期债券存续期内，该项目预计可实现配套商业用房出租收入 1,831.49 万元；运营期内，该项目预计可实现配套商业用房出租收入 7,242.71 万元。

(5) 各年度营业收入汇总

根据上述收入计算依据，建立收入汇总表计算运营期各年度营业收入总和如下表：

表 2019 年库尔勒市停车场建设项目营业收入汇总表

单位：万元

项目名称	建设期		运营期								
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
停车费收入			6,522.48	7,375.23	8,227.98	8,227.98	8,227.98	8,227.98	8,227.98	8,227.98	8,227.98
充电桩收入			1,565.57	1,826.50	2,087.42	2,087.42	2,087.42	2,087.42	2,087.42	2,087.42	2,087.42
广告收入			150.00	200.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
配套商业租赁收入			249.70	333.00	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20
营业收入合计			8,487.79	9,734.72	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65

(续表 12-7)

项目名称	运营期									合计
	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
停车费收入	8,227.98	8,227.98	8,227.98	8,227.98	8,227.98	8,227.98	8,227.98	8,227.98	8,227.98	145,545.32
充电桩收入	2,087.42	2,087.42	2,087.42	2,087.42	2,087.42	2,087.42	2,087.42	2,087.42	2,087.42	36,790.85
广告收入	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	4,350.00
配套商业租赁收入	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	416.20	7,242.71
营业收入合计	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	193,928.88

2、项目经营性净收益分析

该项目建成后，项目经营性净收益累计（项目经营性净收益=项目累计收入-经营成本（不含折旧）-税金及附加）为 171,890.66 万元，可以覆盖总投资的 1.91 倍。其中，项目运营期内累计收入为 193,928.88 万元，运营期内平均年收入为 10,773.83 万元；税金及附加累计为 9,450.21 万元；运营期内经营成本（不含折旧）累计为 12,588.01 万元。该项目财务评价全部投资内部收益率（FIRR）为 6.30%（税后），投资回收期为 12.42 年（含建设期）。该项目净收益计算表如下：

表 2019 年库尔勒市停车场建设项目净收益计算表

单位：万元

项目名称	建设期		运营期								
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
营业收入			8487.79	9734.72	10981.65	10981.65	10981.65	10981.65	10981.65	10981.65	10981.65
税金及附加			401.75	382.16	363.57	345.56	328.45	312.19	296.74	282.07	268.13
经营成本			614.26	660.66	707.07	707.07	707.07	707.07	707.07	707.07	707.07
项目经营性净收益			7471.79	8691.90	9911.01	9929.02	9946.13	9962.39	9977.83	9992.51	10006.45

(续表 12-8)

项目名称	运营期									合计
	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
营业收入	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	193928.88
税金及附加	254.89	272.46	880.25	868.90	858.11	847.86	838.13	828.88	820.10	9450.21
经营成本	707.07	707.07	707.07	707.07	707.07	707.07	707.07	707.07	707.07	12,588.01
项目经营性净收益	10,019.69	10002.12	9,394.33	9,405.68	9,416.47	9,426.72	9,436.45	9,445.70	9,454.48	171890.66

3、债券存续期偿债能力分析

该项目拟使用募集资金为 30,000.00 万元，年利率按 8.00%测算，债券存续期 7 年利息合计为 12,000.00 万元。项目建设期不还本只付息，运营期（第三年至第七年）还本且付息，年最大还款额度为 8,400.00 万元，7 年还本付息合计 42,000.00 万元。本期债券存续期内，该项目经营性净收益（即可用于偿还债券利息的现金流）为 45,949.84 万元，利息备付率为 3.83，可以覆盖用于项目建设部分的债券利息，偿债能力较好。该项目偿债能力测算详见下表：

表 债券存续期损益测算

单位：万元

项目名称	存续期							合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
1、项目营业收入			8,487.79	9,734.72	10,981.65	10,981.65	10,981.65	51167.46
1.1、停车费收入			6,522.48	7,375.23	8,227.98	8,227.98	8,227.98	38,581.65
1.2、充电桩收入			1,566.00	1,826.00	2,087.00	2,087.00	2,087.00	9,654.34
1.3、广告收入			150.00	200.00	250.00	250.00	250.00	1,100.00
1.4、商业租赁收入			250.00	333.00	416.00	416.00	416.00	1,831.49
2、现金流出			1,016.01	1,042.83	1,070.64	1,052.63	1,035.52	5,217.62

2.1、税金			402.00	382.00	364.00	346.00	328.00	1,821.49
2.2、经营成本			614.26	660.66	707.07	707.07	707.07	3,396.13
3、项目经营性净收益			7,471.79	8,691.90	9,911.01	9,929.02	9,946.13	45,949.85
4、当年用于项目建设部分的债券本息	2,400.00	2,400.00	8,400.00	7,920.00	7,440.00	6,960.00	6,480.00	42,000.00
4.1、当期债券资金计息	2,400.00	2,400.00	2,400.00	1,920.00	1,440.00	960.00	480.00	12,000.00
4.2、当年债券资金还本			6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	30,000.00
5、债券本息偿还缺口	-2,400.00	-2,400.00	-928.21	771.9	2,471.01	2,696.02	3,466.13	3,949.85
6、偿债保证比			0.89	1.10	1.33	1.43	1.53	1.09
7、利息备付率			3.11	4.53	6.88	10.34	20.72	3.83

注：1.债券本息偿还缺口=项目经营性净收益-当年用于项目建设部分的债券本息

2.偿债保证比=项目经营性净收益/当年债券资金应还本息

3.利息备付率=项目经营性净收益/当期债券资金计息

本期债券存续期内，该项目经营性净收益无法覆盖用于该项目建设部分的募集资金本息，债券存续期缺口合计为 38,050.15 万元。发行人 2019-2021 年分别实现营业收入 161,047.16 万元、146,597.00 万元和 184,302.64 万元，净利润分别为 19,957.88 万元、18,593.56 万元和 19,174.86 万元，具备一定盈利能力。发行人将运用其他项目营业收入偿还该项目本金，发行人承诺将本期债券本息偿还方案列入未来年度资金使用计划中。

（八）发行人现有停车场运营情况

停车场运营业务为发行人 2019 年度新增业务板块，2019 年实现收入 455.18 万元、2020 年实现收入 1,010.88 万元，2021 年实现收入 1,688.42 万元，整体上来说与募投项目可实现收入相比较为匹配。

三、补充营运资金

随着发行人业务发展与资产规模的不断壮大，发行人对营运资金的需求随之扩大。本期债券募集资金中的 20,000.00 万元将用于补充发行人营运资金，以满足发行人在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募投项目符合专项债券发行指引要求的情况分析

本期债券募投项目符合《城市停车场建设专项债券发行指引》（发改办财金〔2015〕818 号）相关要求，本次募集资金占城市停车场项目总投资比例为 49.89%，未超过规定的 70%。

五、募集资金使用计划及管理制度

（一）募集资金使用计划

发行人将加强业务规划和内部管理，努力提高整体经济效益，严格控制成本。本期债券募集资金将严格按照本募集说明书承诺的投资项目安排使用，不用于具有完全公益性的社会事业项目，不用于弥补亏损和非生产性支出、房地产买卖、股票买卖和期货交易等与企业生产经营无关的风险投资，保证发债所筹资金实行专款专用。

（二）募集资金管理制度

发行人根据国家相关法规和《公司章程》等的有关规定，结合实际情况，在内部建立了规范、高效、有序的财务管理体系，制定并完善了一系列的财务管理制度，主要包括《财务收支审批制度》、《出纳人员岗位责任制》、《会计档案管理制度》、《会计人员岗位责任制》等，系统、全面的内部制度保证了发行人资金使用的合理性和安全性。另外，发行人已制定《债券募集资金及偿债资金管理制度》，规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者利益。

1、募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，在中国建设银行股份有限公司巴音郭楞蒙古自治州分行、设立本期债券募集资金使用专项账户，用于存放本期债券募集资金。

2、募集资金的使用

发行人将严格按照募集说明书安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提出使用募集资金的报告，财务部执行下列程序：部门或子公司使用本期债券募集资金时由财务部审核，财务总监、总经理、董事长签批，资金使用超出计划额度时，超出额度的资金由董事会批准。发行人董事会将定期召开会议，听取和检查募集资金使用情况。

3、募集资金使用情况的监督

本期债券募集资金使用情况将由财务部进行日常监督，财务部定期对募集资金使用情况进行检查核实，并将检查核实情况报告董事会。此外，募集资金的使用还将接受库尔勒市国资委、库尔勒市发展和改革委员会、库尔勒市财政局的审核监管。

六、发行人承诺

发行人承诺，本期债券募投项目收入优先用于偿还本期债券；承诺按相关要求披露

债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况等；承诺如变更募集资金用途，将于变更募集资金用途提前及时披露有关信息，并将按照相关规定履行变更手续。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

第四节 企业基本情况

一、发行人基本情况

（一）发行人概况

1、发行人名称：库尔勒城市建设（集团）有限责任公司

2、法定代表人：张然

3、注册资本：人民币伍亿捌仟万元整

4、实缴资本：人民币伍亿捌仟万元整

5、成立日期：2001 年 6 月 28 日

6、统一社会信用代码：916528017291616346

7、注册地址：新疆巴州库尔勒市梨乡路西侧

8、邮政编码：841000

9、电话：0996-2048592

10、传真：0996-2048590

11、经营范围：城市供水、排水、污水处理投资，城市环境卫生建设投资，市政建设工程投资，城市道路投资，桥梁建设投资，房地产项目投资；锅炉集中供暖，吊车对外吊装，土地开发、整理；建筑工程机械与设备租赁；机械设备租赁；汽车租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）发行人承诺

地方政府（或相关部门）作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

（三）发行人业务合法合规性情况

1、发行人其他股东

2016年9月农发基金以人民币8,000万元对发行人进行增资，注册资本由原人民币50,000万元增加至58,000万元。农发基金投资金额8,000万元，投资期限20年，退出方式为发行人股东回购。符合《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金〔2018〕23号）等相关文件的要求。

2、发行人存在保障性住房业务及市政工程建设业务

发行人保障性住房业务、棚户区拆迁及土地整理业务是发行人受库尔勒市政府或相关部门委托，开展相关业务；发行人市政工程建设业务由全资子公司市政公司承担，主要通过招投标的方式从库尔勒市住房和城乡建设局获得。

发行人已于2017年3月退出中国银监会地方政府融资平台名单，不再承担政府融资职能。发行人已完工及在建项目的保障房建设业务、棚户区拆迁改造业务部分为代建项目，已签订相关协议，同时根据项目建设规划、偿债能力进行约定，建设规模合理，并按计划分年偿还，不涉及政府举债行为。发行人不存在为地方政府融资的行为，符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）等国务院及有关部门所发布的关于地方政府性债务管理的相关文件的要求。

3、发行人存在参与PPP项目、代建项目的业务，不存在参与政府投资基金回购其他主体项目的业务，存在以政府购买服务模式实施棚户区改造项目的情形，不存在替政府项目垫资的情形

发行人参与PPP项目共3个：（1）库尔勒市地下综合管廊PPP项目：社会资本方：库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司，实施机构：库尔勒市住房和城乡建设局，回报机制：可行性缺口补助，合作期限18年，所处阶段：执行阶段。项目符合适用法律规定，符合财政可承受力的安排。（2）库尔勒市杜娟河河道治理建设PPP项目：社会资本方：库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司，实施机构：库尔勒市住房和城乡建设局，回报机制：政府付费，合作期限15年，所处阶段：执行阶段。项目符合适用法律规定，符合财政可承受力的安排。（3）库尔勒市鸿雁河河道治理工程建设PPP项目：社会资本方：龙腾公司，实施机构：库尔勒市住房和城乡建设局，回报机制：BOT模式，龙腾公司负责项目建设、融资和运营，库尔勒市政府根据主管部门、行业部门对该项目维护管理服务的绩效考评结果支付可用性服务费和运营维护费。所处阶段：执行阶段。项目符合适用法律规定，符合财政可承受力的安排。

发行人以上情形，符合财金〔2014〕76号《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》、财金〔2014〕113号《关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》等文件的规定。

发行人参与代建项目情况：发行人保障性住房建设、棚户区拆迁及土地整理业务主要采取代建的方式运作。

发行人以政府购买服务模式实施棚户区改造项目的情形：从2015年开始，发行人实施的棚户区改造项目主要采用政府购买服务模式实施，购买主体为库尔勒市住房和城乡建设局，签订《政府购买服务协议》，按协议约定向发行人支付政府购买服务费。

发行人以上情形，符合财预〔2017〕87号《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》中以政府购买服务模式实施棚户区改造项目相关规定。

4、发行人存在来自政府的应收款项

截至2021年末，发行人来自政府应收账款合计351,992.11万元、来自政府其他应收款合计0.00万元，合计351,992.11万元，占发行人2021年末净资产比例28.72%，均来自于发行人主营业务，均存在业务背景，均按相关合同约定了明确的资金支付日期及购买服务资金支付计划，符合国家相关规定。

5、发行人有息债务不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

6、发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情形。

经征询库尔勒市财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期企业债券不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

二、发行人历史沿革

（一）设立情况

根据库尔勒市政府2001年6月16日出具的《关于同意设立库尔勒城市建设（集团）有限责任公司并组建库尔勒城市建设企业集团的批复》（库政发[2001]124号），库尔勒市政府授权库尔勒市国有资产管理局出资设立库尔勒城市建设（集团）有限责任公司（国有独资），并明确由设立的库尔勒城市建设（集团）有限责任公司以及由其出资设立的5个全资子公司共同组建库尔勒城市建设企业集团。

根据库尔勒市国有资产管理局2001年6月25日出具的《关于对库尔勒城市建设（集团）有限责任公司国有资产授权经营的决定》（市国资局2001（10）号），将库尔勒市自来水公司、库尔勒市热力公司、库尔勒市排水公司、巴州污水处理公司、市政工程处和市环卫处六个单位净值为71,882万元的全部资产中的50,000万元作为设立发行人的注册资本，其产权归库尔勒市政府所有，库尔勒市国有资产管理局代表库尔勒市政府对发行人实施监督、检查、管理。

以上出资事项业经新疆经纬有限责任会计师事务所出具的“新经纬会验字[2001]第060号”验资报告确认。

发行人于2001年6月28日在库尔勒市工商行政管理局完成登记注册。

（二）注册资本、出资人及公司性质变更情况

2016年6月3日，发行人与中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”）、库尔勒市国资委和库尔勒市政府签订《中国农发重点建设基金投资协议》（协议编号：新2016061303）（以下简称“《投资协议》”）。《投资协议》作出如下约定：

1、农发基金以人民币现金8,000万元对发行人进行增资，并全权委托中国农业发展银行代为行使此次增资后农发基金对发行人及库尔勒市国资委享有的全部权利。

2、本次增资完成后，发行人注册资本由50,000万元增加至58,000万元，其中库尔勒市国资委出资50,000万元，持股比例86.21%；农发基金出资8,000万元，持股比例13.79%。双方资金均已实缴到位，均计入发行人“实收资本”科目。

3、农发基金不向发行人派驻董事、监事和高级管理人员，不直接参与发行人日常经营管理，但对于发行人下列事项，须经农发基金表决同意并经发行人股东会表决通过后方可实施：（1）公司章程修改；（2）公司合并、分立、重组、解散、清算、破产、变更公司形式；（3）公司增加或减少注册资本；（4）单个会计年度内，发行人对外举借单独或合计超过发行人最近一期经审计净资产40%以上的负债，在发行人财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过发行人最近一期经审计净资产的100%，发行人转让资产事项单独或合计超过发行人最近一期经审计净资产的10%；（5）《公司法》和发行人章程规定的需要股东会表决的其他重要事项；（6）对农发基金权益可能造成重大影响的其他事项。

4、农发基金有权要求库尔勒市政府按照规定的时间（收购交割日之前）、比例和价格收购农发基金持有的发行人股权。收购交割日为2022年-2026年每年的5月19日（如遇法定节假日或公休日，则为节假日或公休日前中国农业发展银行最后一个营业日），每年标的股权转让对价均为1,600万元。同时，农发基金亦可选择市场化退出方式，包括但不限于：发行人公开上市、第三方收购、资产证券化等，如果农发基金拟向第三方主体转让其持有的发行人股权，发行人的其他股东享有优先购买权。

5、农发基金本次投资的收益率为1.2%，发行人应在投资完成后每年的3月21日、6月21日、9月21日和12月21日按季向甲方支付投资收益，如遇法定节假日则顺延至其后第一个工作日。农发基金每期收取的投资收益=农发基金实际投资（农发基金本次投资总额-农发基金已收回的投资本金）×年投资收益率×上一期支付投资收益日（含）至本期支付投资收益日（不含）之间存续的天数/360。

6、农发基金还享有以下权利：（1）知情权：对发行人财务信息及其他相关权利；（2）优先决算权：若发行人发生任何清算、解散或终止情形，在发行人支付了清算费用、职工工资和劳动保险费用并清偿公司债务后，农发基金优先于库尔勒市国资委取得相当于为农发基金投资总额及其应得而未得的投资收益；（3）后续增资：如发行人拟进行增资，应当经农发基金事先同意，农发基金同时有权（但无义务）按同等条件认购保持其股权比例的数量的新增注册资本；（4）优先出售权：若有第三方拟购买发行人股权，在同

等条件下，农发基金有权优先于库尔勒市国资委将所持发行人股权转让给受让方；（5）优先购买权和共同出售权：库尔勒市国资委拟转让其持有的发行人任何股权，应向发行人和农发基金发出书面通知，农发基金有权（但无义务）按照届时持股比例在同等条件下优先购买库尔勒市国资委拟转让的股权；如农发基金没有行使优先购买权，则库尔勒市国资委可以向第三方转让发行人股权，但农发基金有权（但无义务）以同样的条款和条件按其持股比例向该第三方转让股权，如第三方不接受农发基金转让的股权，则库尔勒市国资委不得转让其股权。

发行人已于2017年3月24日办理完毕此次增资的工商变更登记。增资后发行人的实收资本由50,000万元增加至58,000万元，发行人公司性质由“有限责任公司（国有独资）”变更为“有限责任公司（国有控股）”，发行人股权结构由“库尔勒市国资委出资50,000万元，持股比例100.00%”变更为“库尔勒市国资委出资50,000万元，持股比例86.21%，农发基金出资8,000万元，持股比例13.79%”。发行人上述增资行为符合《公司章程》等规定。

（三）以非经营性资产等注资情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在以储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资的情况。

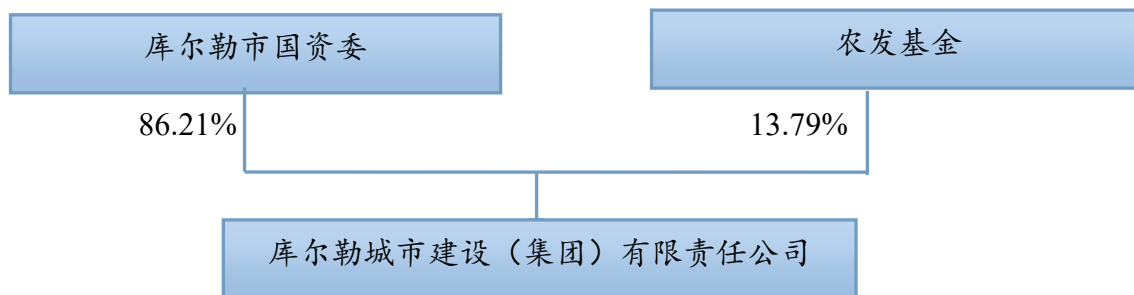
三、控股股东和实际控制人

发行人的控股股东及实际控制人为库尔勒市国资委。库尔勒市国资委持有中央机构编制委员会办公室监制的统一社会信用代码为 11652801010451032W 的统一社会信用代码证书。其机构性质为机关，机构地址为新疆维吾尔自治区库尔勒市香梨大道，负责人为邢德江。

发行人股权结构为：库尔勒市国资委出资 50,000 万元，持股比例 86.21%，农发基金出资 8,000 万元，持股比例 13.79%。

根据《库尔勒城市建设（集团）有限责任公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及《投资协议》：（1）农发基金授权中国农业发展银行及其分支机构履行投后管理职权，不向发行人派驻董事、监事和高级管理人员，不直接参与发行人的日常经营管理；（2）农发基金此次投资的年投资收益率为 1.2%，发行人应于投资完成后每年的 3 月 21 日、6 月 21 日、9 月 21 日、12 月 21 日按季向其支付投资收益；（3）农发基金有权要求库尔勒市政府于 2022-2026 年每年 5 月 19 日均以 1,600 万元的转让对价收购农发基金持有的发行人全部股权。

图 发行人股权结构图



截至本募集说明书签署日，发行人股东所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

四、发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务、业务经营方面的独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，具有完备的公司治理结构，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、人员、资产、结构、财务方面拥有充分的独立性。

（一）资产独立

发行人依照相关法律和公司章程对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控、技术研发和专业服务，保障国有资产保值增值。发行人是子公司的出资人，与子公司是以资产联结为纽带的关系，依法行使出资人权利；发行人依据产权关系，依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利。发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用发行人资产或干预资产经营管理的情况。

（二）人员独立

发行人各组织机构的劳动、人事及工资管理与实际控制人基本独立。发行人根据公司章程，有权依法自行录用和辞退职工。除必须由出资人或政府主管单位任命的人员外，发行人具有独立的劳动、人事和工资管理体系，不存在出资人违反发行人公司章程和法律规定作出人事任免决定的情况。

（三）机构独立

发行人根据中国法律法规及相应规定建立了股东会、董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职责范围，建立了规范的法人治理结构。

发行人建立了适合自身业务特点的组织机构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职责。

（四）财务独立

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理、内部控制制度，独立在银行开户，独立纳税。

发行人建立了规范的财务会计制度和财务管理制度，未将以发行人名义取得的银行授信转借给控股股东。

（五）业务独立

发行人与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任；根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，建立资产经营责任制。

五、发行人公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理结构

发行人根据《公司法》和有关法律、行政法规以及规范性文件的规定，制定了《公司章程》，设立了股东会、董事会、监事会和总经理，并制定《库尔勒城市建设（集团）有限责任公司股东会议事规则》、《库尔勒城市建设（集团）有限责任公司董事会议事规则》、《库尔勒城市建设（集团）有限责任公司监事会议事规则》和《库尔勒城市建设（集团）有限责任公司总经理职责》，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

发行人组织架构完备，业务运营合规，不存在违法违规行为等。

1、股东会

股东会由全体股东组成，是发行人的最高权力机构，行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审查批准董事会的报告；（4）审查批准监事会报告；（5）审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；（7）对公司增加和减少注册资本作出决定；（8）对发行公司债券作出决定；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；（10）修改公司章程；（11）修改公司章程规定的其他职权。

2、董事会

发行人设置董事会，成员为5人，其中1名由职工代表大会选举产生。董事任期每届三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一人，由库尔勒市国资委从董事会成员中指定产生。董事会决议表决，实行一人一票，决议的生效方式为由三分之二以上的董事同意通过方可生效。

董事会对股东会负责，行使下列职权：（1）向股东报告工作；（2）执行股东的决定；（3）审定公司的经营计划和投融资方案；（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副经

理、财务负责人及其报酬事项；（10）制定公司的基本管理制度；（11）公司章程规定的其他职权。

3、监事会

发行人设监事会，成员5人，其中2名为职工代表大会选举产生，其余成员由库尔勒市国资委委派。监事会设主席1人，由库尔勒市国资委在监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会行使以下职权：（1）检查公司财务；（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的高级管理人员提出罢免的建议；（3）当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（4）向股东提议提出提案；（5）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对高级管理人员提起诉讼；（6）公司章程规定的其他职权。

4、经理层

发行人设总经理1名，由库尔勒市国有资产监督管理委员会决定聘任或解聘及其报酬事项。总经理对董事会负责，行使以下职权：（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟定公司内部管理机构设置方案；（4）拟定公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；（8）董事会授予的其他职权。

（二）发行人内部控制制度

近年来，发行人的管理水平、设施设备和服务水平逐年提升。发行人制定的各项内控制度，也为确保发行人以及下属企业经营等经济活动的合法、安全、有效提供了制度保障。

为规范发行人管理，提高风险防范能力，促进企业可持续发展，按照《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法规、制度精神，结合发行人实际情况，发行人制定了企业内部控制基本规范、企业内部控制和业务流程两大文件体系，全面涵盖了发行人内部控制的要点，并在运行中及时对发现的问题，可能面临的风险点、关键环节进行总结、梳理和更新，使发行人内部管理和流程控制更加完善。规范的现代企业管理制度，完善的管理体系有效地保证了公司的运营和资产的安全，能够规避经营过程中潜在的管理风险。

1、财务管理制度

为适应建立现代企业制度的需要，规范发行人自身的财务行为，加强财务管理和核算，发行人根据《会计法》、《企业财务通则》、《企业会计准则》和《公司章程》，结

合工作实际制定了财务管理相关办法，实行集团公司统一领导、分级管理、分级核算的内部财务管理体制。

在资金管理方面，发行人实行资金集中统一管理。发行人财务部统一调度和管理集团内的资金，根据资金使用计划严格控制资金使用前的审批、使用中的监督、使用后的审核，使资金使用安全规范，提高了资金在整个集团内的使用效率，保障了大型投资项目所需资金。同时发行人在资金管理方面制定了货币资金授权审批、现金管理、银行存款、财务专用印章管理等一系列制度，形成了一套较完善的资金管理体系。

2、物资采购制度

发行人制定了采购授权审批、采购申请、采购预算管理、采购供应商的选定和验收管理等相关制度和办法，规范了物资采购管理。

对于物资采购，发行人实行授权审批办法，采购业务需经审批人在授权范围内进行审批，不得超越审批权限进行审批，并严禁未经授权的机构或人员办理采购业务。对于技术性较强的重要采购业务，发行人要组织专家进行论证，专家决策审批通过后才能进行采购，降低因决策失误造成发行人损失。大额采购采用招投标或竞争性磋商。采购物资经验收后，财务部门审核相应凭证后进行付款，并按相应会计核算规定进行账务处理。物资由发行人行政部统一管理、配发，并定期进行对账。

3、工程项目管理制度

发行人制定了工程项目授权、项目决策管理、概预算审查以及竣工决算审计办法，以保障工程项目及时投产并发挥投资效果。

发行人工程项目立项后即成立工程项目组，在工程项目组织和实施过程中，须按照规定的批准流程及招投标法规范流程进行。对于投资 50 万元以下（含 50 万元）的工程项目，由总经理办公会议评估论证并批准，报董事会备案；投资 50 万元以上的工程项目，由总经理办公会议评估论证，报董事会批准；超过 500 万元以上投资额的项目由总经理办公会议评估论证，经董事会审议通过后提交库尔勒国有资产监督管理委员会批准。监事会对工程项目程序的合法性进行监督管理。工程项目实施前，聘请第三方工程造价咨询机构对概预算进行审查。项目竣工后，发行人委托第三方工程造价咨询机构进行竣工决算审计。

4、筹资管理制度

发行人制定了筹资决策管理、筹资授权审批、筹资执行管理、筹资偿付管理等办法，全面规范发行人筹资行为。

发行人筹资决策需经董事会讨论通过，逐级授权，由董事会授权分管财务副总经理全权负责筹资活动，分管财务副总经理授权财务经理负责具体的筹资行为。发行人财务

部为筹资具体执行部门，根据筹资合同或协议中对筹集资金的使用要求，财务经理监督筹资资金的使用情况，合理调度资金，优化资金的运用，提高资金的使用效率。

5、预算管理制度

发行人制定了预算授权、预算编制、预算执行、预算调整、预算执行分析、预算考核等办法，规范和指导发行人日常预算管理。

发行人预算审批机构为董事会，管理机构为预算工作领导小组，支持机构为财务部，执行机构为集团各部门及控股子公司。发行人根据预算编制相关办法编制预算，根据预算执行管理办法严格执行预算，对于预算内资金支出实行责任人限额审批，限额以上资金支出实行总经理审批，重大预算外支出需提交预算工作领导小组审议通过后报董事会和国资委审批。

6、子公司管理制度

发行人制定了一系列管理办法，包括子公司重大投资项目管理办法，子公司重大事项报告及对外披露办法、投资企业管理办法、委派（推荐）至投资企业董事、监事、高级管理人员管理办法、财务负责人委派制管理办法、下属经营者年度经营业绩考核办法、合并财务报表管理办法等，以此规范和管理下属子公司。

7、人力资源管理制度

发行人制定了内部员工招聘管理、职工教育经费管理、管理人员年度经营业绩考核管理办法，规范发行人人力资源的管理和管理人员经营业绩的考核。

发行人除了按照相关招聘管理办法对员工进行聘用外，同时制定了职工培训等管理制度，以加强职工培训管理。发行人制定的经营业绩考核办法考核由总经理领导，相关部室组成经营目标业绩考核工作组，以下达的经营目标为基础进行考核，实行结果考核与过程评价相结合、考核结果与薪酬和任免相挂钩的考核制度，同时制定了相应的奖惩措施，以调动管理人员积极性。

8、对外投资管理制度

发行人制定了较为详尽的投资管理制度，包括投资控制制度、投资决策程序、投资项目绩效考核办法等。实行对外投资授权审批制度，由发行人本部控制，对重大投资须报库尔勒市国有资产监督管理委员会审批。

9、对外担保管理制度

发行人制定了外担保管理办法，在担保对象、担保金额、担保程序等方面都作了详细的规定，明确了担保业务的具体决策、备案制度以及担保业务的后期执行、档案管理等内容。未经发行人董事会批准，任何人无权以发行人名义签署对外担保合同、协议或其他类似的法律文件。下属全资子公司无权独立对外进行担保、抵押。

10、信息披露制度

发行人信息披露事务管理制度由发行人行政部负责制订，并保证制度的有效实施。发行人信息披露工作由董事会统一领导和管理，公司副总经理为实施信息披露事务管理制度的主要负责人，负责管理公司信息披露事务。发行人每年组织会计师事务所对公司财务报表定期进行审计，并将审计报告提交库尔勒市国有资产监督管理委员会以及提供融资服务的各家金融机构。同时，为增强社会公众对发行人的认同，宣传发行人的企业文化，发行人定期对外发布战略方向、企业文化、公司治理状况、主要业绩指标等内容。

11、关联交易制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了关联交易管理制度，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等做了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

12、突发事件应急处理机制

发行人制定了突发事件应急管理制度。应急突发事件组织及职责分工明确，应急突发事件分类以及每类应急突发事件处置流程、应急预案启动与响应、疏散救援措施、信息联络与沟通、善后处理等全方面充分考虑各种紧急突发事件的可能。日常工作中经常组织各类应急事项演习与培训，同时从制度与人力保障上时时检查、训练出一支应急冷静有素、精干高效的突发事件队伍。一旦发生紧急情况，能及时、迅速、有效、有序的进行控制和处理，减少损失，确保企业、员工和公众生命财产安全。最大限度减少财产损失、环境破坏和社会影响。

公司治理和人员管理方面，如遇突发事件造成公司董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查或者采取强制措施，董事或者总经理无法履行职责的，发行人将及时安排其他管理层人员代为履行职责，及时选举新任管理层人员，并根据重大事项集体决策制度，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。

13、资金运营内控制度

为了确保资金的安全无损、提高资金的使用效益，建立健全收付制度，严格执行资金运营纪律，发行人特制定资金运营内控制度。在此制度的引导和规范下，公司有关部门加强落实编制现金预算，对货币资金需要量、收付时间和金额、支付标准等进行严密控制；加强货币资金日常管理；建立货币资金收支两条线制度；建立严格的货币资金收支授权审批制度和职务分离制度；加强应收账款管理，减少坏账损失，及时回收货款；建立严密的资金收入控制程序，严格资金收入控制，保证收入货币资金的安全完整。

14、资金管理模式

为加强资金管理工作、有效控制财务风险，发行人制定了《资金预算及资金使用审批、签批权限管理办法》，规范资金预算、资金使用审批及报销签批权限及流程，对资金预算、预算内项目实施、预算外项目实施、资金使用报销等方面做出了明确的规定。总体看，公司制定了较为健全的内部管理机制，财务内控制度规范，有利于保证工程项目高效实施的实施，为公司发展奠定了较好的基础。公司整体管理水平正常。

15、短期资金调度应急预案

为加强资金管理，防范资金风险，预防和处置在资金运营方面的突发事件，公司依据《中华人民共和国会计法》、国务院《现金管理暂行条例》、中国人民银行《支付结算办法》，在结合自身实际的基础上，制定了短期资金调度应急保证预案。应急保证预案从组织指挥体系及职责，应急准备、响应和结束，以及应急资金的管理和监督等方面，对突然情况下短期资金调度提供指导。

（三）组织结构

根据发行人的定位、业务特点和发展需要，发行人设置行政事务部、人力资源部、工程技术部、财务部、投融资部、销售部，各部门主要职责情况如下：

1、行政事务部

行政事务部负责公司综合协调和综合事务管理服务职能，具有参谋助手、综合协调、综合管理与服务、信息处理、督查服务等基本职能，承担着文秘、信息、信访、督查、调研、保密、稳定、后勤事务处理、文书档案管理和领导交办的其它工作。具体职责包括：贯彻执行公司党支部、行政的各项指示、决定；负责公司决议、决定、工作计划、总结、报告、领导讲话等各类文稿的起草工作；负责宣传事务和企业文化建设；完成领导批示或会议确定事项的督察与催办；做好相关会务的组织、筹备、通知工作；负责各部门以公司名义发文的处理工作；负责机要文件及其他公文的收发、传阅、保管、上缴、归档、销毁等工作；督促检查重大决策、重要工作部署和领导交办事项的贯彻落实情况；负责公司信息工作和信息上报工作；信访工作；负责公司安全稳定工作及重大问题的上报工作；负责公司的保密工作，做好保密工作的宣传教育和检查；负责印章及介绍信的使用和管理工作；做好公司领导的事务管理和服务工作；负责车辆、接待等后勤保障服务工作；采购管理公司办公类固定资产和办公用品；完成公司领导交办的其它工作。

2、人力资源部

人力资源部具体职责包括：负责公司的管理构架，建立、健全公司人力资源管理系统；负责制订人力资源管理制度、公司用工制度、劳动工资制度、人事档案管理制度、员工手册、培训大纲等公司基础管理制度的编拟、修订和完善；根据公司的实际情况、发展战略和经营计划制定公司的人力资源计划；审核公司人员编制，管理公司人员档案；定期收集公司内外人力资源资讯，建立公司人才库，保证人才储备；组织实施招聘、选拔、

聘用、培训、考核、激励及薪酬、晋升等工作，对不合格的员工进行解聘；办理员工劳动关系及社保事务；处理员工关系及退休员工所涉事项；负责员工薪酬方案的制定、实施和修订，并对公司薪酬情况进行监控，组织三标一体化工作的内审及责权范围内所涉工作；负责建立公司的培训体系，制定公司的年度培训计划，全面负责公司管理层的培训与能力开发工作，并对公司的培训工作进行监督和考核。

3、工程技术部

工程技术部主要负责工程项目建设管理工作，具体职责包括：负责审查、立项，进行现场勘察，设计、制作工程施工图纸，严格控制成本，审核工程决算；负责工程招投标工作，落实合同履行、工程建设期间的管理与协调；负责公司工程技术咨询与服务，负责公司工程技术方案的编制、审查及工程质量监督与验收等工作；负责按照公司项目建设新建、改造或完善的需要，确定或配合拟定工程建设设计与施工方案；负责三标一体化范畴内工程施工、质量控制及安全管理等相关工作。

4、财务部

财务部主要负责公司基础性财务资产事项处理和日常会计核算事务；内部财务资产管理制度的拟定健全；负责工商、税务及统计等事项；负责阶段性和年度财务分析报告的撰写及成本费用控制制度的拟定、执行；负责公司及下属单位内控制度的设计、编制与考核；组织内部各种专项财务审计与综合性审计，配合协助集团及外部审计工作；负责付费大厅各项服务工作如支付过渡费、拆迁费等；为财务报告使用者提供高效、准确、可靠的财务分析报告；协调处理与其他部门的财务支付等事宜。

5、投融资部

投融资部主要负责公司承接的各类融资项目，确保融资资金足额、及时的到位，与其他市属局、委、办部门共同协作，保证项目工程的顺利实施；负责集团公司及下属子公司抵押、担保、质押手续；负责对于集团公司已结清的融资项目贷款办理解押手续；负责集团公司对于其他市属国有企业及其他企业的融资、担保项目的手续；负责对于融资项目所涉及的贷款协议、投资基金协议、质押协议、担保协议、抵押协议的内容进行确认、复核以及协助金融机构签订以上协议；负责集团公司领导交办的其他各项工作。

6、销售部

销售部主要负责正确掌握市场，负责定期组织市场调研，收集市场信息，分析市场动向、特点和发展趋势；负责收集有关房地产的信息，掌握市场的动态，分析销售和市场竞争对手发展状况，提出改进方案和措施；负责收集、整理、归纳客户资料，对客户群进行透彻的分析；确定销售策略，建立销售目标，制定销售计划；完成公司下达的销售任务；办理产权手续；销售现场的客户接待、销售工作。

7、付费服务大厅

付费服务大厅主要负责发行人所拆迁项目的拆迁补偿费支付工作以及拆迁户的房屋安置、过渡费发放工作，并完成与之相关的档案归档、窗口解释和安抚工作等。

六、发行人与子公司的投资关系

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人下属共有 23 家子公司。发行人对全部下属子公司均具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营情况等，均按照子公司公司章程的约定履行股东权力。截至 2022 年 3 月 31 日，发行人下属子公司具体情况如下：

表 发行人下属子公司明细表

单位：万元、%

序号	企业名称	成立日期	公司类型	注册资本	持股比例	子公司类型
1	库尔勒市政工程建设有限责任公司	2001年6月28日	有限责任公司	4,000.00	100%	一级子公司
2	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司	2003年11月17日	其他有限责任公司	10,000.00	100%	一级子公司
3	库尔勒天达环卫有限责任公司	2001年6月28日	有限责任公司	2,000.00	100%	一级子公司
4	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司	2011年11月15日	有限责任公司	5,000.00	100%	一级子公司
5	库尔勒顺通路桥建设有限责任公司	2002年4月17日	有限责任公司	3,242.00	100%	二级子公司
6	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司	2016年3月21日	有限责任公司	20,000.00	100%	一级子公司
7	库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司	2016年6月17日	有限责任公司	21,000.00	100%	一级子公司
8	库尔勒承安建筑工程有限责任公司	2017年2月15日	有限责任公司	800.00	100%	一级子公司
9	库尔勒城建惠居物业管理有限公司	2017年3月16日	有限责任公司	500.00	100%	二级子公司
10	库尔勒市城悦房地产开发有限公司	2021年2月5日	有限责任公司	3,000.00	100%	二级子公司
11	库尔勒惠居科技服务信息有限责任公司	2018年5月22日	有限责任公司	100.00	100%	三级子公司
12	库尔勒梨城万家房屋租赁有限责任公司	2018年8月23日	有限责任公司	500.00	100%	一级子公司
13	库尔勒公共停车场服务管理有限公司	2018年12月19日	有限责任公司	3,000.00	100%	一级子公司
14	新疆天拓空间信息测绘院有限公司	2002年7月9日	有限责任公司	1,426.00	100%	二级子公司

15	库尔勒市锦绣园林工程有限责任公司	2015年3月25日	有限责任公司	6,125.70	100%	一级子公司
16	巴州讯卓建设监理有限公司	1999年4月29日	有限责任公司	300.00	100%	一级子公司
17	库尔勒市中宏工程建设有限责任公司	2002年6月6日	有限责任公司	590.00	100%	一级子公司
18	库尔勒梨城铭居房地产经纪有限责任公司	2021年3月8日	有限责任公司	100.00	100%	二级子公司
19	新疆益诚开拓空间规划建筑设计研究院有限公司	2002年1月4日	有限责任公司	526.70	100%	二级子公司
20	库尔勒丝路陆港物流发展有限责任公司	2020年4月20日	有限责任公司	2,000.00	100%	一级子公司
21	新疆城建惠居农业科技有限公司	2020年12月5日	有限责任公司	100.00	70%	二级子公司
22	库尔勒承邦建材有限责任公司	2020年1月2日	有限责任公司	1,000.00	100%	二级子公司
23	库尔勒国盛房地产开发有限公司	2021年11月24日	有限责任公司	2,000.00	100%	二级子公司

（一）发行人一级子公司情况

1、库尔勒市政工程建设有限责任公司

库尔勒市政工程建设有限责任公司（以下简称“市政公司”）成立于2001年6月，注册资本为4,000万元。经营范围：普通货物运输，碎石开采（仅限分支经营）；园林绿化工程施工；市政公用工程施工总承包贰级，房屋建筑工程施工总承包贰级，土石方工程专业承包贰级，城市及道路照明工程专业承包贰级；机械设备租赁，房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人持有市政公司100%的股权。

截至2021年12月31日，市政公司总资产为222,006.30万元，所有者权益为20,674.83万元。2021年度营业收入35,532.93万元，净利润862.40万元。

2、库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司

库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司（以下简称“龙腾公司”）成立于2003年11月，注册资本为10,000万元。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）市政工程建设投资、城乡道路建设投资、城乡地下管网建设投资、土地储备开发投资、广告位经营。发行人持有龙腾公司67.84%股权。

截至2021年12月31日，龙腾公司总资产为193,254.40万元，所有者权益为15,916.82万元。2021年度营业收入4,392.25万元，净利润-62.03万元，亏损主要系前期项目建设投入成本较大，实现的收入相对较小所致。

3、库尔勒天达环卫有限责任公司

库尔勒天达环卫有限责任公司（以下简称“天达环卫”）成立于2001年6月，注册资本为2,000万元。经营范围：收集、焚烧处置：HW01（医疗废物）（限分支机构经营）城市市容管理，环境设备的销售及维护。垃圾箱、果皮箱的加工，批发零售（限分支机构经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人持有天达环卫100%股权。

截至2021年12月31日，天达环卫总资产为36,935.04万元，所有者权益为1,586.46万元。2021年度营业收入933.30万元，净利润102.00万元。

4、库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司

库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司（以下简称“保障房公司”）成立于2011年11月，注册资本为5,000万元。经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）保障性住房开发投资与管理，保障性住房销售、租赁，房地产开发经营，物业管理。发行人持有保障房公司100%股权。

截至2021年12月31日，保障房公司总资产为1,109,239.51万元，所有者权益为225,548.31万元。2021年度营业收入97,056.90万元，净利润19,955.09万元。

5、库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司

库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司（以下简称“盛城公司”）成立于2016年3月21日，注册资本20,000万元。经营范围：城市供水、排水、污水处理投资，城市环境、教育、文化、体育、卫生设施建设投资，城市道路建设投资，桥梁建设投资，房地产项目投资，房地产项目投资，水利建设工程投资，园林绿化工程投资，供电工程建设投资，城乡地下管网建设投资，土地开发，整理，机械设备安装，吊车对外吊装，广告位租赁。发行人持有盛城公司100%股权。

截至2021年12月31日，盛城公司总资产为167,666.21万元，所有者权益为22,945.62万元。2021年度营业收入4,807.85万元，净利润为244.99万元。

6、库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司

库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司（以下简称“龙城公司”）成立于2016年6月17日，注册资本21,000万元，经营范围：城市供水、排水、污水处理投资，城市环境、教育、文化、体育、卫生设施建设投资，城市道路建设投资，桥梁建设投资，房地产项目投资，房地产项目投资，水利建设工程投资，园林绿化工程投资，供电工程建设投资，城

乡地下管网建设投资，土地开发，整理，机械设备安装，吊车对外吊装，广告位租赁。发行人持有龙城公司 100%股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，库尔勒龙城公司总资产为 68,097.70 万元，所有者权益为 11,628.88 万元。2021 年度营业收入 2,414.74 万元，净利润-308.43 万元，亏损主要系前期项目建设投入成本较大，实现的收入相对较小所致。

7、库尔勒承安建筑工程有限责任公司

库尔勒承安建筑工程有限责任公司（以下简称“承安建筑”）成立于 2016 年 2 月 15 日，注册资本 800 万元，经营范围：建筑工程施工，土石方工程，市政工程，园林绿化工程，水利水电工程施工，建筑安装，隧道、桥梁、道路工程建筑，机械设备安装，钢结构工程施工，工程技术咨询，石油技术服务，批发零售等。发行人持有承安建筑 100%股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，承安建筑总资产为 34,360.88 万元，所有者权益为 305.67 万元。2021 年度营业收入 19,608.02 万元，净利润 45.30 万元。

8、库尔勒梨城万家房屋租赁有限责任公司

库尔勒梨城万家房屋租赁有限责任公司（以下简称“梨城万家”）成立于 2018 年 8 月 23 日，注册资本 500 万元，经营范围：房屋租赁、场地租赁、房地产中介服务，家庭服务，广告设计、发布及代理服务，广告位租赁，大型活动组织策划服务，会议及展览服务，企业管理咨询服务，物业服务，互联网信息服务，房地产项目投资与管理。（管控要素除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人持有梨城万家 100%股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，梨城万家总资产为 1,643.47 万元，所有者权益为 59.76 万元。2021 年度营业收入 1,004.69 万元，净利润 208.39 万元。

9、库尔勒公共停车场服务管理有限公司

库尔勒公共停车场服务管理有限公司（以下简称“停车场公司”）成立于 2018 年 12 月 19 日，注册资本 3,000 万元，经营范围：停车场管理，停车场收费管理系统开发和服务，信息技术服务，智能停车场管理系统开发、维护、销售及技术咨询服务，房屋租赁，场地租赁，其他机械与设备租赁，洗车服务，物业管理，广告设计发布及代理，电动汽车充电设施建设运营服务，批发零售：电子产品、针纺织品、五金产品、润滑油、其他日用品、其他化工产品。（管控要素除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人持有停车场公司 100%股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，停车场公司总资产为 4,720.60 万元，所有者权益为-2,082.44 万元。2021 年度营业收入 1,727.24 万元，净利润-878.52 万元，亏损主要系公司尚处于创立阶段，前期项目建设投入成本较大，实现的收入相对较小所致。

10、库尔勒丝路陆港物流发展有限责任公司

库尔勒丝路陆港物流发展有限责任公司（以下简称“丝路物流”）成立于 2021 年 4 月 20 日，注册资本为 2,000.00 万元人民币，经营范围：普通货物道路运输，城市配送服务，货物运输代理服务；信息技术咨询服务，商务信息咨询服务，互联网信息服务；贸易代理；经济贸易咨询；会议及展览服务；集装箱租赁；装卸搬运服务；仓储服务；机械设备租赁，票务代理服务。

截至 2021 年 12 月 31 日，丝路物流总资产为 18.62 万元，所有者权益为-33.45 万元。2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-33.44 万元，亏损主要系丝路物流为新建企业，暂时无业务。

11、库尔勒市中宏工程建设有限责任公司

库尔勒市中宏工程建设有限责任公司（以下简称“中宏工程”）成立于 2002 年 6 月 6 日，注册资本为 590.00 万元人民币，经营范围：土木工程建筑，土石方工程，园林工程，环卫设备租赁，机械设备租赁，工程管理服务，建筑装饰和装修、代收水、电费、暖气费，洗车，清洁服务，房屋租赁，摩托车修理，电动车修理，自行车修理；批发零售：其他机械设备及电子产品、砂石料、五金产品、卫生洁具、其他室内装饰材料、汽车配件、农用及园林用金属工具、文化及体育用品、家具、日用杂品、服装、鞋帽、针纺织品、电气设备；零售：厨房用具、灯具、粮油、摩托车及配件、自行车及配件、电动车及配件、蓄电池、润滑油。（管控要素除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，中宏工程总资产为 1,071.39 万元，所有者权益为-319.38 万元。2021 年度实现营业收入 613.79 万元，净利润-129.41 万元，亏损主要系前期项目建设投入成本较大，实现的收入相对较小所致。

12、巴州讯卓建设监理有限公司

巴州讯卓建设监理有限公司（以下简称“讯卓监理”）成立于 1999 年 4 月 29 日，注册资本为 300.00 万元人民币，经营范围：房屋建筑工程监理、市政公用工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，讯卓监理总资产为 887.34 万元，所有者权益为 616.35 万元。2021 年度实现营业收入 1,255.62 万元，净利润 12.69 万元。

13、库尔勒市锦绣园林工程有限责任公司

库尔勒市锦绣园林工程有限责任公司（以下简称“锦绣园林”）成立于 2015 年 3 月 25 日，注册资本为 6,125.70 万元人民币，经营范围：城市园林绿化；生产、批发零售：造林苗、城镇绿化苗木、经济林苗木、花卉；生产：生态林苗木、城镇绿化苗木、经济林

苗木、花卉及林木种子；批发零售：园林机具、工艺品、节水灌溉材料和配件；水路运输（船舶承载游客、观光浏览、货物运输）；绿化技术服务、摊位出租、公园管理、树木花卉培育开发及推广，场地租赁，停车服务，林业有害生物防治服务，市政公用工程施工，建筑工程施工；建筑劳务分包；劳务服务（不含劳务派遣）；旅游业务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；旅客票务代理；游览景区管理；园区管理服务；汽车租赁；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；广告设计、代理；图文设计制作；平面设计；专业设计服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年 12 月 31 日，锦绣园林总资产为 14,519.41 万元，所有者权益为 3,871.13 万元。2021 年度实现营业收入 1,971.51 万元，净利润-8.57 万元，亏损主要系前期项目建设投入成本较大，实现的收入相对较小所致。

（二）发行人联营企业情况

1、新疆昌源水务集团库尔勒银泉供水有限公司

新疆昌源水务集团库尔勒银泉供水有限公司（以下简称“银泉供水”）成立于 2003 年 6 月 16 日，注册资本 27,443 万元，经营范围：生产供应生产、生活用水（生产和供应范围以行政主管部门批文为准），水表检定（负责承担巴州辖区内 D15MM—D50MM D80MM—D200MM 水表的检定），道路货物运输 供水管网维修，水产养殖，供排水管道附属构筑物的安装、维修，批发零售：水表、自来水管及附件，土石方挖运，打字复印；房屋租赁、停车收费服务，污水处理及再生利用，城市供排水设施投资建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人持有银泉供水 34.97% 的股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，银泉供水总资产为 109,058.34 万元，所有者权益为 40,684.45 万元。2021 年度，银泉供水实现营业收入 18,339.39 万元，利润总额 5,865.62 万元，净利润 5,058.44 万元。

2、库尔勒龙润水处理有限公司

库尔勒龙润水处理有限公司（以下简称“龙润公司”）成立于 2017 年 4 月 7 日，注册资本 7,700 万元，经营范围：污水处理及再生利用，水污染治理，水资源管理，水资源保护服务，水土流失防治服务，水利咨询开发利用及咨询服务，节水管理及技术咨询服务，管道工程，水源及供水设施工程建筑，城市排水设施管理服务，水处理设备销售及安装（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。发行人子公司龙城公司持有龙润公司 40% 的股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，龙润公司总资产为 39,097.28 万元，所有者权益为 3,856.93 万元。2021 年度，龙润公司实现营业收入 2,635.88 万元，利润总额-709.46 万元，净利润

-709.46 万元，亏损主要系公司尚处于创立阶段，前期项目建设投入成本较大，实现的收入相对较小所致。

3、新疆华州体育文化发展有限公司

新疆华州体育文化发展有限公司（以下简称“华州体育”）成立于 2005 年 9 月 26 日，注册资本为 17008.38 万元人民币，经营范围包含：批发零售：金属、非金属矿及制品、建材、工艺品、其他日用品，房屋出租，摊位出租，仓储；钢结构件加工；装卸服务，停车服务，场地租赁，城市公园管理，旅游项目开发及投资，牲畜养殖，文艺创作与表演，艺术表演场馆管理服务，体育组织，体育场馆管理服务，休闲健身活动，游乐园服务，会议及展览服务，大型活动的组织策划，园林绿化工程，旅行社及相关服务，游船出租，游艇游览，休闲观光活动，户外拓展服务，婚庆礼仪服务，洗浴服务，房地产开发。发行人持有华州体育 49%的股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，华州体育总资产为 16,881.93 万元，所有者权益为 16,524.99 万元。2021 年度，华州体育实现营业收入 11.99 万元，利润总额-399.48 万元，净利润-399.48 万元。

4、新疆中泰博源水务科技有限公司

新疆中泰博源水务科技有限公司（以下简称“中泰博源”）成立于 2018 年 6 月 20 日，注册资本为 30000 万元人民币，所属行业为水利管理业，经营范围包含：水的生产和供应；污水处理及其再生利用；环境治理；水利建设项目投资；建筑安装；其他工程准备活动；水资源管理；其他专业咨询；专业技术服务；其他机械设备的销售。发行人持有中泰博源 33.33%的股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，中泰博源总资产为 123,511.47 万元，所有者权益为 24,000.00 万元。2021 年度，中泰博源实现营业收入 0.00 万元，利润总额 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

5、新疆晨光新型建材有限公司

新疆晨光新型建材有限公司（以下简称“新晨新建”）成立于 2021 年 6 月 24 日，注册资本为 800 万元人民币，所属行业为批发业，经营范围包含：新型建筑材料制造（不含危险化学品）；涂料制造（不含危险化学品）；隔热和隔音材料制造；水泥制品制造；新材料技术研发；各类工程建设活动；销售：涂料（不含危险化学品）、表面功能材料、隔热和隔音材料、保温材料、水泥制品。发行人子公司承安建筑持有新晨新建 34.00%的股权。

截至 2021 年 12 月 31 日，新晨新建总资产为 352.51 万元，所有者权益为 365.34 万元。2021 年度，新晨新建实现营业收入 0.00 万元，利润总额-54.66 万元，净利润-54.66 万元，亏损主要系新建企业，暂时无业务。

七、发行人人员基本情况

(一) 发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表 发行人董事、监事、高级管理人员基本情况表

高管分类	姓名	性别	年龄	企业职务	任期
董事	张然	男	40	董事长	2021年8月-2024年8月
	南鑫	男	36	董事	2021年8月-2024年8月
	乔新	男	36	董事	2021年1月-2024年1月
	李儒瑜	男	36	董事	2021年8月-2024年8月
	赵清秀	女	55	董事	2016年12月-2022年12月
	黄陶	女	36	董事	2021年1月-2024年1月
	曹雨昕	女	24	董事（职工）	2021年1月-2024年1月
监事	党立	男	39	监事	2021年1月-2024年1月
	童康亮	男	35	监事	2021年1月-2024年1月
	张月新	女	55	监事会主席	2021年1月-2024年1月
	何亚兄	女	28	监事（职工）	2021年1月-2024年1月
	赵新英	女	48	监事（职工）	2021年1月-2024年1月
高级管理人员	南鑫	男	38	总经理	2021年1月-2024年1月
	黄陶	女	33	财务总监	2021年1月-2024年1月
	张凯	男	34	副总经理	2022年3月-2025年3月
	张凯	男	34	副总经理	2022年3月-2025年3月
	张琳	女	35	副总经理	2022年3月-2025年3月
	李儒瑜	男	36	副总经理	2022年3月-2025年3月

(二) 发行人董事、监事、高级管理人员简历

1、董事简历

张然，男，1981年8月出生，汉族，中共党员，本科学历，现任城建集团党委书记、董事长。历任库尔勒园林局开发区分局干部，库尔勒市园林绿化管理局开发区分局综合业务科科长，库尔勒市阿瓦提乡党委副书记、纪委书记，库尔勒市包头湖农场党委副书记、场长。

南鑫，男，1986年1月出生，汉族，中共党员，本科学历，现任城建集团党委副书记、董事、总经理。历任库尔勒市园林绿化管理局办公室秘书，库尔勒市园林绿化管理局技术科副科长，库尔勒市园林绿化管理局办公室副主任，库尔勒市园林绿化管理局技术科副科长，库尔勒市园林绿化事务中心副主任。

乔新，男，1981年5月生，中共党员，建筑工程师，大学学历，现任城建集团董事。历任库尔勒市住房和城乡建设局监管科干部，库尔勒市西尼尔镇副镇长，城建集团总经理。

李儒瑜，男，1985年12月出生，汉族，本科学历，现任城建集团董事、副总经理。历任库尔勒开拓规划设计研究院规划一所所长，库尔勒开拓规划设计研究院副院长、副总工，任库尔勒开拓规划设计研究院院长。

赵清秀，女，1966年9月生，高级会计师，大学学历，现任城建集团董事、库尔勒市国有资产经营有限公司董事长。历任库尔勒市工贸实业股份有限公司财务科长，库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司主管会计，城建集团副总经理及财务总监。

黄陶，女，1986年8月生，中共党员，初级会计师，大学学历，现任城建集团董事、副总经理。先后任职于四川久信联合会计师事务所（普通合伙），新疆九州通医药有限公司、城建集团投融资部部长、财务部部长。

曹雨昕，女，1997年6月生，中共党员，现任城建集团职工董事、任职于城建集团行政部。

2、监事简历

党立，男，1982年9月生，高级工程师，大学学历，现任城建集团监事、党支部纪律委员。历任库尔勒市政工程建设有限责任公司党支部副书记，分管行政工作，库尔勒市住房和城乡建设局机关党委专职副书记。

童康亮，男，1987年1月生，大专学历，现任城建集团监事、融资部部长。先后任职于库尔勒中信会计师事务所，巴州巴一钢铁金属制品有限责任公司，城建集团财务部、融资部。

张月新，女，1966年8月生，中共党员，大学学历，现任城建集团监事会主席、人力资源部部长。历任新疆巴州和硕县盐化总厂秘书，农二师汽车运输公司工会副主席，农二师中联客运有限公司政工部部长兼工会主席。

何亚兄，女，1993年9月生，中共党员，大学学历，现任城建集团监事、战略投资部职员。先后任职于城建集团人力资源部、战略投资部。

赵新英，女，1973年8月生，大专学历，现任城建集团监事、服务大厅负责人。先后任职于塔什店玻璃厂，中石油管道一公司，城建集团财务部。

3、高级管理人员简历

南鑫，男，1986年1月生，中共党员，大学学历，现任城建集团董事、总经理。历任库尔勒市园林绿化管理局办公室副主任、技术科副科长，库尔勒市园林绿化事务中心副主任。

黄陶，女，1986年8月生，中共党员，初级会计师，大学学历，现任城建集团董事、副总经理。先后任职于四川久信联合会计师事务所（普通合伙），新疆九州通医药有限公司、城建集团投融资部部长、财务部部长。

张凯：男，1988年3月生，研究生学历，现任库尔勒市梨城万家房屋租赁有限责任公司执行董事兼总经理，库尔勒城市建设（集团）有限责任公司营运副总经理，先后任职于库尔勒城市建设（集团）有限责任公司工程技术部、财务部，销售部部长。

张凯：男，1988年7月生，中共党员，大学学历，现任库尔勒天达环卫有限责任公司董事长兼总经理，库尔勒城市建设（集团）有限责任公司营运副总经理，历任库尔勒城市建设（集团）有限责任公司财务部副部长、财务部部长、投融资部部长。

张琳：女，1987年3月生，中共党员，大学学历，现任库尔勒城市建设（集团）有限责任公司行政人事副总兼人力资源部，历任中国人民解放军第二师人民武装部任会计，库尔勒城市建设（集团）有限责任公司服务大厅任主任，库尔勒城市建设（集团）有限责任公司下属子公司保障性住房投资建设管理有限公司任物业公司经理，任库尔勒城建惠居物业管理有限公司总经理、库尔勒惠居科技有限公司法人、库尔勒仟禧商贸有限责任公司执行董事兼总经理。

李儒瑜，男，1985年12月生，本科学历，现任城建集团董事、副总经理。历任库尔勒开拓规划设计研究院副院长，库尔勒开拓规划设计研究院院长。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员兼职取薪情况

截至2021年末，发行人董事会、监事会成员的政府任职情况如下表所示：

表 董事会、监事会成员政府任职情况表

高管分类	姓名	企业职务	是否公务员	政府任职情况	兼职情况
董事	张然	董事长	是	无	新疆昌源水务集团库尔勒银泉供水有限公司董事，库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司董事长兼总经理，库尔勒城源水务有限责任公司董事长兼总经理，库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司董事长兼总经理
	南鑫	董事、总经理	是	无	库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司董事长兼总经理、库尔勒青藤教育产业发展有限公司董事长兼总经理
	乔新	董事	是	无	新疆华州体育文化发展有限公司董事，新疆上和恒通物流有限公司执行董事兼总经理，巴州临空经济建设发展有限公司监事
	李儒瑜	董事	否	无	库尔勒青藤教育产业发展有限公司监事，新疆益诚开拓空间规划建筑设计研究院有限公司董事兼总经理，库尔勒市悦悦房地产开发有限公司执行董事兼总经理
	赵清秀	董事	否	无	国电库尔勒发电有限公司董事，库尔勒山水梨城旅游产业发展有限公司董事，库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司董事，巴州临空经济建设发展有限公司董事
	黄陶	董事	否	无	新疆昌源水务集团库尔勒银泉供水有限公司监事，库尔勒青藤教育产业发展有限公司董事，库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司董事，新疆华州体育文化发展有限公司董事，库尔勒龙润水处理有限公司监事，库尔勒市城源水务有限责任公司董事，库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司董事，库尔勒沪库房地产开发有限公司董事
	曹雨昕	职工董事	否	无	不兼职
监事	张月新	监事会主席	否	无	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司监事
	党立	监事	否	无	库尔勒青藤教育产业发展有限公司监事，库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司董事，新疆华州体育文化发展有限公司监事
	童康亮	监事	否	无	库尔勒公共停车场服务管理有限公司监事
	何亚兄	监事（职工）	否	无	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司监事，库尔勒市城源水务有限责任公司监事，库尔勒沪库房地产开发有限公司监事，库尔勒市悦悦房地产开发有限公司监事，库尔勒优泰市场管理有限公司董事

	赵新英	监事（职工）	否	无	不兼职
高级管理人员	南鑫	总经理	是	无	库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司董事长兼总经理、库尔勒青藤教育产业发展有限公司董事长兼总经理
	黄陶	财务总监	否	无	新疆昌源水务集团库尔勒银泉供水有限公司监事，库尔勒青藤教育产业发展有限公司董事，库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司董事，新疆华州体育文化发展有限公司董事，库尔勒龙润水处理有限公司监事，库尔勒市城源水务有限责任公司董事，库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司董事，库尔勒沪库房地产开发有限公司董事
	张凯	副总经理	否	无	新疆华州体育文化发展有限公司监事，库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司监事，库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司董事，库尔勒市梨城万家房屋租赁有限责任公司执行董事兼总经理，库尔勒梨城铭居房地产经纪有限责任公司执行董事
	张凯	副总经理	否	无	库尔勒天达环卫有限责任公司董事长兼总经理
	张琳	副总经理	否	无	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司监事，库尔勒惠居科技有限公司执行董事兼总经理，库尔勒仟禧商贸有限责任公司执行董事兼总经理，库尔勒城建惠居物业管理有限公司执行董事兼总经理，库尔勒优泰市场管理有限公司监事
	李儒瑜	副总经理	否	无	库尔勒青藤教育产业发展有限公司监事，新疆益诚开拓空间规划建筑设计研究院有限公司董事兼总经理，库尔勒市城悦房地产开发有限公司执行董事兼总经理

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员中，乔新为公务员，但未在党政机关担任现职，未在党政机关及其他公司领取薪酬；赵清秀在其他公司兼职及领取薪酬，不在公司领取薪酬；黄陶、党立、何亚兄在其他公司兼职，在本公司领取薪酬。以上任职情况符合《中华人民共和国公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（中组发[2013]18号）及《公司章程》的相关规定，对本次企业债券发行不构成实质性影响。

（四）发行人员工数量及教育程度情况

截至本募集说明书签署日，发行人在职员工共计 58 人，学历构成及年龄结构情况分别如下表所示：

表 按受教育程度划分的人员结构表

学历构成	人数（人）	占比
本科及以上	34	58.62%
专科	22	37.93%
中等职业教育及以下	2	3.45%
合计	58	100.00%

表 按年龄结构划分的人员结构表

年龄结构	人数（人）	占比
35 岁以下	37	63.79%
36 岁-45 岁	7	12.07%
46 岁-55 岁	12	20.69%
56 岁以上	2	3.45%
合计	58	100.00%

八、发行人业务情况

（一）发行人业务范围

发行人目前主要承担库尔勒市城市基础设施建设、保障性住房建设、土地整理的任务，业务主要集中在棚户区拆迁及土地整理、保障性住房建设、市政工程建设、城市环境卫生建设、城市道路和桥梁建设等方面。发行人业务发展与库尔勒市经济的整体发展密不可分，其从事的主营业务对于提高国有资产运营效率、促进库尔勒市经济发展、改善库尔勒市环境、强化城市综合服务能力、实现经济社会可持续发展有着积极作用。

截至本募集说明书签署日，发行人经营范围为：城市供水、排水、污水处理投资，城市环境卫生建设投资，市政建设工程投资，城市道路投资，桥梁建设投资，房地产项目投资；锅炉集中供暖，吊车对外吊装，土地开发、整理；建筑工程机械与设备租赁；机械设备租赁；汽车租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）发行人主营业务情况

近三年，发行人分别实现营业收入 161,047.16 万元、146,597.00 万元和 184,302.64 万元。2020 年度营业收入较 2019 年度下降了 14,450.16 万元，降幅为 8.97%，主要系随着国家棚户区改造及拆迁政策调整，发行人业务重心逐渐向其他板块转移，棚户区拆迁及土地整理收入减少所致，2021 年度营业收入有所回升，主要系棚户区拆迁改造工程收入回暖所致。

发行人营业收入来源于棚户区拆迁及土地整理、保障性住房建设、市政工程建设、物业及环卫业务收入、租金收入、委托贷款利息收入及其他。发行人主营业务系棚户区拆迁及土地整理、保障性住房建设、市政工程建设、物业环卫及市政服务、停车场运营业务，其中停车场运营业务为发行人 2019 年度新增业务板块，是发行人打造库尔勒城市综合运营商的第一步。近三年，发行人分别实现主营业务收入 158,172.41 万元、143,609.72 万元和 182,660.45 万元，占营业收入的比重分别为 98.21%、97.96%和 99.11%。近三年发行人主营业务收入情况如下：

表 近三年发行人主营业务收入情况表

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比

单位：万元、%

棚户区拆迁及土地整理	109,441.53	59.38	102,103.63	69.65	86,063.86	53.44
保障性住房建设	26,236.99	14.24	12,446.27	8.49	29,847.31	18.53
市政工程建设	29,406.11	15.96	16,382.38	11.18	35,471.71	22.03
物业环卫及市政服务	15,887.40	8.62	11,666.58	7.96	6,334.35	3.93
停车场运营	1,688.42	0.92	1,010.88	0.69	453.74	0.28
主营业务合计	182,660.45	99.11	143,609.72	97.96	158,172.41	98.21
其他业务合计	1,642.20	0.89	2,987.27	2.04	2,874.75	1.79
营业收入合计	184,302.63	100.00	146,597.00	100.00	161,047.16	100.00

表 近三年发行人主营业务成本情况表

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
棚户区拆迁及土地整理	99,105.24	62.38	95,876.88	75.42	77,553.77	56.41
保障性住房建设	18,952.32	11.93	6,418.74	5.05	21,027.14	15.29
市政工程建设	26,176.40	16.48	13,274.74	10.44	30,925.94	22.50
物业及环卫	13,189.68	8.30	8,743.69	6.88	4,571.46	3.33
停车场运营	1,457.02	0.92	1,027.87	0.81	378.62	0.28
主营业务合计	158,018.14	99.46	125,341.92	98.60	134,456.93	97.80
其他业务合计	862.51	0.54	1,783.68	1.40	3,021.77	2.20
营业成本合计	158,880.66	100.00	127,125.61	100.00	137,478.70	100.00

表 近三年发行人毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
棚户区拆迁及土地整理	10,336.29	40.66	6,226.75	31.98	8,510.09	36.11
保障性住房建设	7,284.67	28.66	6,027.53	30.96	8,820.17	37.42
市政工程建设	3,229.71	12.70	3,107.64	15.96	4,545.77	19.29
物业及环卫	2,697.72	10.61	2,922.89	15.01	1,762.89	7.48
停车场运营	231.40	0.91	-16.99	-0.09	75.12	0.32
主营业务合计	24,642.31	96.93	18,267.80	93.82	23,715.48	100.62
其他业务合计	779.69	3.07	1,203.59	6.18	-147.02	-0.62
毛利润合计	25,421.97	100.00	19,471.39	100.00	23,568.46	100.00

表 近三年发行人毛利率情况表

单位：%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
棚户区拆迁及土地整理	9.44%	6.10%	9.89%
保障性住房建设	27.76%	48.43%	29.55%
市政工程建设	10.98%	18.97%	12.82%
物业及环卫	16.98%	25.05%	27.83%
停车场运营	13.71%	-1.68%	16.56%
主营业务毛利率	13.49%	12.72%	14.99%
其他业务毛利率	47.48%	40.29%	-5.11%
营业毛利率	13.79%	13.28%	14.63%

近三年，发行人分别实现棚户区拆迁及土地整理收入 86,063.86 万元、102,103.63 万元和 109,441.53 万元，呈现波动趋势。其中 2021 年度发行人棚户区拆迁及土地整理收入较 2020 年度变化较小，2020 年发行人棚户区拆迁及土地整理收入较 2019 年度增加

16,039.77 万元，增幅为 18.64%，主要系业务规模增大所致，2021 年较 2020 年变动较小。近三年，发行人棚户区拆迁及土地整理板块毛利率分别为 9.89%、6.10%和 9.44%，其中 2019 年保持在较高水平，主要原因为为：根据库尔勒市政府 2016 年 12 月 28 日出具的《关于确定市城建集团、市国资公司提供政府购买服务收益标准的批复》（库政函[2016]224 号）和发行人及其下属子公司与库尔勒市政府签订的《政府购买服务合同》的约定，发行人作为棚户区拆迁及土地整理服务的承接主体负责项目管理工作，全面组织建设工程实施，公司有权获得合同约定的项目服务管理费，政府支付购买服务合同款按照项目总投资加计 10%计算。发行人按当年实际投资金额确认拆迁成本和相应收入，故发行人投资回报率一般为工程项目投资额（含项目前期费用、工程相关费用及融资利息等）的 10%。2020 年受新冠疫情冲击，经济下行压力加大，专项债成为政策重点支持的融资方式，发行人承接部分专项债项目，该部分毛利率较低，因此 2020 年度发行人棚户区拆迁及土地整理板块整体毛利率低于 2019 年，2021 年度回归正常水平。

近三年，发行人分别实现保障性住房建设收入 29,847.31 万元、12,446.27 万元和 26,236.99 万元，呈现波动趋势。近三年，发行人保障性住房建设业务板块毛利率分别为 29.55%、48.43%和 27.76%，其中 2020 年发行人保障房建设业务板块毛利率大幅上升，主要系 2020 年末库尔勒市政府向发行人拨付大额政府购买服务费，同时该板块限价房销售回款方式占比增加所致。

近三年，发行人分别实现市政工程建设收入 35,471.71 万元、16,382.38 万元和 29,406.11 万元，呈下降趋势。其中，发行人市政工程建设收入逐年降低，主要系受政策环境影响，发行人下属子公司市政公司及顺通路桥中标市政工程项目减少所致。近三年，发行人市政工程建设业务板块毛利率为 12.82%、18.97%和 10.98%，前三年呈现一定波动，主要原因为不同年度承建市政工程项目类型、所处位置以及建设难易程度不同，利润水平存在差异。

（三）发行人主营业务经营模式

1、棚户区拆迁及土地整理

（1）运营模式

棚户区拆迁及土地整理是发行人的核心业务之一，从事该业务的主体主要为保障房公司及龙腾公司。

根据《库尔勒市棚户区改造工作方案》（库政办发[2010]34 号），库尔勒市为规范和统一拆迁市场，彻底改变棚户区脏、乱、差的人居环境和根除社会治安乱点，计划从 2010 年 4 月起对 25 个规划区范围内的棚户区全面实施改造，并对拆迁户实施异地安置。

报告期内，发行人棚户区拆迁及土地整理业务的来源为承接库尔勒市棚户区改造项目，并与库尔勒市政府或库尔勒市住房和城乡建设局就该项目签订《政府购买服务合同》。

发行人主要负责全面组织上述项目的工程实施，包括拆迁补偿、异地安置、土地平整等。发行人所涉土地整理业务主要为对拆迁后的土地进行通路、通水、通电、土地平整等前期土地一级开发，不涉及土地储备工作，符合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4号）的规定。

（2）盈利与回款模式

根据《关于确定市城建集团、市国资公司提供政府购买服务收益标准的批复》（库政函[2016]224号）及发行人、保障房公司与库尔勒市政府签订的《政府购买服务合同》的约定，（1）库尔勒市政府或库尔勒市住房和城乡建设局为棚户区拆迁及土地整理项目服务的购买主体，保障房公司或龙腾公司作为棚户区拆迁及土地整理服务的承接主体负责项目管理工作，全面组织建设工程实施，以项目为载体，项目所需资金由承接主体和购买主体共同筹措；（2）承接主体有权获得合同约定的项目服务费，购买主体支付的合同款的计算方法为项目总投资加计 10%，在项目实施过程中，购买主体按《政府购买服务合同》约定的合同价款（含扣除资本金后项目总投资、服务费及财务成本）分年度拨付给承接主体；（3）承接主体按各年度实际发生项目总投资（含项目前期费用、工程相关费用及融资利息等）的 110%确认项目收入。

2020 年受新冠疫情冲击，经济下行压力加大，专项债成为政策重点支持的融资方式，发行人部分棚户区改造项目也通过专项债方式获得资金支持。

（3）运营情况

截至 2021 年末，发行人已完工、在建棚户区拆迁及土地整理项目情况如下：

表 发行人已完工棚户区拆迁及土地整理项目情况

单位：万元

项目名称	建设期间	回款期间	面积（㎡）	计划总投资	实际已投资 ¹	拟回款金额	确认收入	已回款金额	未来三年回款计划	是否签订协议	是否按合同约定获取报酬
库尔勒市 2015 年棚户区改造建设项目	2015 年-2017 年	2018 年-2036 年	128,500.00	100,826.03	52,569.63	116,031.80	57,139.40	54,149.45	13,200.00	是	是
库尔勒市 2015 年棚户区改造	2015 年-2018 年	2016 年-2041 年	192,159.02	125,357.53	38,505.60	137,500.00	48,391.90	47,032.30	9,000.00	是	是

¹ 本表列示的项目工程均已完工，实际已投资小于计划总投资原因有二：一是实际投资规模小于立项文件中的计划投资规模，二是部分拆迁款尚未支付给拆迁户。

工程项目											
库尔勒市 2016 年棚户区改造建设项目	2016 年 1 月-2016 年 12 月	2017 年-2030 年	500,582.10	60,003.20	55,261.31	53,900.00	62,120.92	35,301.49	10,200.00	是	是
库尔勒市老城区 2017 年棚户区改造工程建设项目	2017 年-2019 年	2017 年-2042 年	245,399.18	129,233.00	34,580.05	221,414.00	38,935.39	37,854.01	6,000.00	是	是
库尔勒市上水城 2017 年棚户区（城中村）改造项目	2017 年 1 月-2017 年 12 月	2017 年-2037 年	642,842.20	100,368.34	81,795.65	121,544.63	91,623.40	50,492.73	12,630.00	是	是
库尔勒市幸福城 2017 年棚户区（城中村）改造项目	2017 年 1 月-2017 年 12 月	2017 年-2037 年	679,743.02	100,262.83	81,420.89	121,544.63	91,662.57	43,622.24	12,630.00	是	是
合计			2,389,225.52	515,682.59	344,133.13	771,935.06	389,873.58	268,452.22	63,660.00		

表 发行人在建棚户区拆迁及土地整理项目情况

单位：万元

项目名称	建设期间	回款期间	面积（平方米）	总投资	已投资	尚需投资	拟回款金额	确认收入	已回款金额	是否签订协议
库尔勒市 2018 年棚户区（城中村）铁克其乡阿克塔什村北区改造项目	2018 年 1 月-2018 年 12 月	2018 年-2038 年	392,370.00	150,160.19	83,049.14	67,111.05	204,937.08	91,354.06	50,543.88	是
合计			392,370.00	150,160.19	83,049.14	67,111.05	204,937.08	91,354.06	50,543.88	

发行人无拟建棚户区拆迁及土地整理项目。

（4）会计核算处理

①资产负债表：棚户区拆迁改造发生的工程款等支出，经成本费用类科目汇集后结转列入“存货”，存货科目以相应项目为对象设立明细账予以核算。

②利润表：确认收入和成本阶段，由库尔勒市住房和城乡建设局支付政府购买服务费时，借记“银行存款”等科目，贷记“主营业务收入”，如当年暂未支付政府购买服务费，

则借记“应收账款”等科目，待以后年度实际支付该笔政府购买服务费时，借记“银行存款”等科目，贷记“应收账款”等科目。确认收入的同时，根据项目情况同时结转存货和主营业务成本等，借记“主营业务成本”，贷记“存货”等科目。

③现金流量表：发行人支付工程款等时，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；收到政府购买服务费时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

2、保障性住房建设

（1）运营模式

保障性住房建设业务亦为发行人的核心业务之一，从事该业务的主体主要为保障房公司。

库尔勒市政府根据新疆维吾尔自治区城市住房保障工作领导小组《关于印发<关于组建城市保障性住房投资建设管理有限公司的指导意见>（试行）的通知》（新住房保障办[2011]7号文）的精神，组建并授权保障房公司作为库尔勒市保障性住房建设项目的投资主体。根据巴州人民政府与新疆维吾尔自治区人民政府、库尔勒市政府与巴州人民政府签订的保障房建设《目标责任书》，发行人的保障性住房建设项目已纳入新疆维吾尔自治区保障房计划。

发行人保障性住房建设业务的运营模式包括建造部分和销售部分。建造方面，2015年之前发行人保障性住房建设业务采用代建的模式运营，2015年建设的棚户区改造项目配套安置性住房采用政府购买服务模式实施，2015年之后没有新增保障房建设合同。销售方面，为贯彻落实自治区、自治州关于化解房地产库存相关政策，促进房地产业持续平稳发展，落实《关于加快推进市城建集团建设住房去库存工作的会议纪要》及《关于加快推进市城建集团棚改安置房去库存工作意见》的要求，同时实现保障库尔勒市重点民生工程工作的目标，库尔勒市政府将部分闲置保障性住房交付于发行人作为限价商品房销售，销售房款归发行人所有并冲抵前期建设的政府购买服务款。

（2）盈利与回款模式

① 建造部分

2015年之前，发行人保障性住房业务主要采取代建的方式运作，由保障房公司和库尔勒市政府或相关部门签订《合作协议书》。该协议约定：（1）保障房公司根据政府授权成为库尔勒市保障性住房建设项目的投资和建设主体，当项目竣工验收合格并出具工程决算书之后，由保障房公司和库尔勒市政府共同委托工程审计部门对工程造价决算进行审计，确定投资总额；（2）库尔勒市政府承诺该代建项目的所有权，保障房公司作为该项目的投资主体获得投资收益，其中安置房、公租房建设项目获得的回购款为审定的工程成本（包括工程的概算总价、管理成本、融资成本、税费、其它费用）再上浮10%。

2015 年度，发行人承接的“库尔勒市 2015 年棚户区改造建设项目”中含有棚户区改造配套安置性住房建设，该项目采用政府购买服务的模式运作。根据《关于确定市城建集团、市国资公司提供政府购买服务收益标准的批复》（库政函[2016]224 号）及保障房公司与库尔勒市政府签订的《政府购买服务合同》，保障房公司按当年实际总投资金额（含项目前期费用、工程相关费用及融资利息等）的 10%确认保障性住房业务相应收入。

② 销售部分

目前，发行人保障性住房建设业务的盈利和回款模式，除上述购买服务方式外，还包括销售限价房直接回款方式，具体销售模式为：根据库尔勒市政府《关于加快推进市城建集团建设住房去库存工作的会议纪要》（库政阅[2016]29 号）及库尔勒市住房和城乡建设局《关于加快推进市城建集团棚改安置房去库存工作意见》（库住建发[2016]132 号）的要求，从库尔勒保障性住房房源中挑选由于被拆迁人选择货币化安置而空置的房源作为限价商品房，限定购房群体，办理房屋初始登记及现房销售许可证的同时补缴土地出让金，其后办理不动产证。上述房源最终销售房款归发行人所有并冲抵前期保障性住房建设的政府购买服务款，实现保障性住房建设业务多重方式回款。

（3）运营情况

截至 2021 年末，发行人已完工、在建、拟建保障性住房项目情况如下：

表 发行人已完工保障性住房项目情况表

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目主体	建设期间	项目回款期限	建筑面积	总投资额	已投资额	拟回款金额	已确认收入
1	索克巴格家园（37 号小区）	保障房公司	2013 年-2016 年	2016 年-2022 年	584,098.43	141,875.64	110,005.62	156,063.20	129,142.76
2	艾兰巴格家园（40 号小区）	保障房公司	2012 年-2014 年	2014 年-2020 年	501,280.28	114,221.97	145,373.66	163,244.86	165,021.14
3	209 号小区	保障房公司	2013 年-2015 年	2015 年-2021 年	273,010.70	67,515.42	13,444.34	74,266.96	14,795.77
4	83 号小区	保障房公司	2012 年-2016 年	2016 年-2022 年	118,474.82	18,215.23	25,450.18	24,220.96	27,980.82
5	190 号小区	保障房公司	2013 年-2014 年	2015 年-2021 年	337,925.69	84,108.37	20,170.52	92,519.21	26,242.68
6	18 号小区 1 号楼	保障房公司	2014 年-2015 年	2016 年-2022 年	24,896.10	6,241.25	12,102.61	11,007.47	17,805.12
7	88 号小区 1-8 号楼	保障房公司	2014 年-2016 年	2016 年-2022 年	29,360.58	5,341.56	8,596.88	7,127.74	8,560.91
合计					1,869,046.60	437,519.44	335,143.81	528,450.40	389,549.19

（续表）

已回款金额	未来三年回款计划	是否签订合同/协议	政府回款金额	市场化销售回款金额	销售进度	批复合规性	未完成销售的原因	项目所在地
120,916.85	18,678.00	是	109,666.78	11,250.07	95.00%	合规	剩余部分楼栋消防验收未完成	库尔勒
150,424.98	18,021.00	是	142,298.70	8,126.28	95.00%	合规	剩余部分楼栋消防验收未完成	库尔勒
13,436.85	1,255.08	是	13,436.85		/	合规	安置房	库尔勒
24,418.35	1,312.12	是	24,418.35		/	合规	安置房	库尔勒
19,972.44	1,255.08	是	19,972.44		/	合规	安置房	库尔勒
9,110.24	912.78	是	9,110.24		/	合规	安置房	库尔勒
6,025.47	969.83	是	6,025.47		/	合规	安置房	库尔勒
344305.18	42403.89	-	324928.83	19,376.35	-	-	-	-

表 发行人在建保障性住房项目情况表

单位：万元、平方米

项目名称	建设期间 ²	总投资额	规划建筑面积	项目进度	已投资额	未来三年投资计划	资金来源	预售情况	是否签订合同	批复合规性
214 号小区	2015 年 10 月-2017 年 9 月	31,455	116,500	51.37%	16,159.41	20,708.00	自筹	未预售	否	合规

表 发行人拟建保障性住房项目情况表

单位：万元、平方米

序号	项目名称	建设期间	总投资额	规划建筑面积	未来三年投资计划	资金来源	预售情况	是否签订合同	批复合规性
1	36#小区#15 楼	2020 年-2022 年	1,300.00	5,248.00	1,300.00	自筹	未预售	否	合规
2	6 号小区	2020 年-2022 年	5,356.55	16,514.70	5,356.55	自筹	未预售	否	合规
合计			6,656.55	21,762.70	6,656.55				

由于保障性住房相关政策不断调整，保障性住房建设计划由新疆维吾尔自治区城市住房保障工作领导小组办公室下达给巴州政府，再由巴州政府分解到各县（市），因此，库尔勒市各年保障性住房建设任务均存在不确定。

（4）会计核算处理

①资产负债表：保障房建设时发生的工程款等支出，经成本费用类科目汇集后结转列入“存货”，存货科目以各保障房项目为对象设立明细账予以核算。

②利润表：政府购买服务模式，确认收入和成本阶段，由库尔勒市财政局支付代建款时，借记“银行存款”等科目，贷记“主营业务收入”，如当年暂未支付代建款，则借记“应收账款”等科目，待以后年度实际支付该笔代建款时，借记“银行存款”等科目，贷记“应收账款”等科目。确认收入的同时，根据支付的项目情况同时结转存货和主营业务成本等，借记“主营业务成本”，贷记“存货”等科目。市场化销售模式下，确认收入和成本阶段，由购房者支付房款时，借记“银行存款”等科目，贷记“主营业务收入”。确认收

入的同时，根据支付的项目情况同时结转存货和主营业务成本等，借记“主营业务成本”，贷记“存货”等科目。

③现金流量表：发行人支付工程款等时，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；收到代建款或购房款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

3、市政工程建设

（1）运营模式

市政工程建设系发行人主营业务之一，发行人从事市政工程建设的主要主体为市政公司及其子公司顺通路桥。市政公司作为项目承接主体具备建筑工程施工总承包贰级资质、市政公用工程施工总承包贰级资质及城市及道路照明工程专业承包贰级资质。

（2）盈利与回款模式

市政公司承包的市政基础设施建设项目主要通过参与招标的方式获得。接到中标通知书后，由市政公司根据标书中的工程预算金额与库尔勒市住房和城乡建设局签订《建设工程施工合同》。市政基础设施建设项目采用总包的模式运作，库尔勒市政府根据合同金额及工程进度向市政公司拨付工程款项。根据《建设工程施工合同》约定，市政公司每年度向政府上报工程进度，并根据经审定的工程进度确认一定比例的合同总金额作为项目收入。

（3）运营情况

截至 2021 年末发行人已完工、在建前五大市政工程项目情况如下：

表 发行人已完工市政工程项目

单位：万元、平方米

序号	业主方	项目名称	项目所在地	造价金额	合同签订时间	开工时间	竣工时间	结算方式	回款金额
1	龙城公司	库尔勒市南市区污水处理厂及污水再生利用工程（施工）	库尔勒	5,057	2017.7.6	2017.6.10	2018.5.31	按工程进度付款	6,111.00
2	市政公司	迎宾路（南库大道-西姆莱斯路）建设项目施工一标段	库尔勒	1,546	2017.3.31	2017.3.30	2017.11.15	按工程进度付款	1,166.00
3	市政公司	迎宾路（南库大道-西姆莱斯路）建设项目施工二标段	库尔勒	2,337	2017.3.31	2017.3.30	2017.11.15	按工程进度付款	1,763.00
4	市政公司	迎宾路（南库大道-西姆莱斯路）建设项目施工三标段	库尔勒	1,454	2017.3.31	2017.3.30	2017.11.15	按工程进度付款	1,097.80
5	市政公司	迎宾路（南库大道-西姆莱斯路）建设项目施工四标段	库尔勒	2,316	2017.3.31	2017.3.30	2017.11.15	按工程进度付款	1,748.00
合计	-	-	-	12,711					11,885.80

表 发行人在建市政工程项目

单位：万元、平方米

序号	业主方	项目名称	项目所在地	合同造价金额	合同签订时间	开工时间	竣工时间（预计竣工时间）	结算方式	回款情况
1	市政公司	迎宾路（南库大道中段）	库尔勒	9,168	2017.03	2017.3.30	2017.11.15	按工程进度付款	6,921
2	市政公司	库尔勒市乡村振兴迎宾路延伸段工程一、二、三标段	库尔勒	8,796	2019.04	2019.04.15	2019.09.01	按工程进度付款	8,416
3	市政公司	恰尔巴格中路（迎宾路-腾飞路）	库尔勒	8,715	2017.03	2017.7.25	2017.10.23	按工程进度付款	3,005
4	市政公司	兰干路延伸段（南库大道北段-和谐北路）	库尔勒	4,160	2016.11	2017.8.25	2017.11.25	按工程进度付款	2,255
5	市政公司	库尔勒市东山农产品物流园（和顺1、2、4、5、6）号线	库尔勒	3,514	2017.07	2017.7.20	2017.10.19	按工程进度付款	3,514
合计	-	-	-	34,353	-	-	-	-	24,112

近三年，发行人市政基础设施建设项目业务板块近年来虽然呈现下降趋势，但其实现的营业收入和毛利润占比均较高。发行人未来仍将会将市政基础设施建设项目板块作为主营业务板块，加大该业务板块的占比。

（4）会计核算处理

①资产负债表：发行人发生的工程建设费用借计成本相关科目，贷记“银行存款或应付账款”。项目建设期间，收到委托人的建设资金借记“银行存款”科目，贷记“预收账款”等科目核算。

②利润表：发行人按照与发包方约定条款，根据实际发生的工程成本结转当期的主营业务成本，并确认营业收入。

③现金流量表：在收到工程回收款时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目，发行人根据工程请款单支付工程建设款，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品接受劳务支付的现金”项目。

4、PPP 项目

主营业务以外，发行人还参与了以下 PPP 项目：

表 发行人参与 PPP 项目情况

单位：万元

序号	项目名称	总投资	政府出资是否已到位	是否已纳入 PPP 项目库	项目所处阶段	运营期间	运营期收费相关安排	会计处理方式
1	新疆巴州库尔勒市杜鹃河河道治理建设工程	40,304.95	是	是	建设期	15 年（建设期 2 年，运营期 13 年）	可用性服务费+运维绩效服务费	存货-工程施工

2	库尔勒市鸿雁河河道治理工程建设 PPP 项目	52,002.56	是	是	建设期	20 年（建设期 2 年，运营期 18 年）	可用性服务费+运营维护费	存货-工程施工
3	库尔勒城市地下综合管廊工程	47,935.00	是	是	建设期	18 年（建设期暂定为 2 年，运营期 16 年）	可用性服务费+年度运营维护费	存货-工程施工
合计	-	140,242.51	-	-	-	-	-	-

（1）新疆巴州库尔勒市杜鹃河河道治理建设工程

发行人子公司龙城公司作为社会资本方，与库尔勒市住建局于 2017 年 6 月 22 日签署《库尔勒市杜鹃河河道治理建设工程 PPP 项目协议》，协议约定：库尔勒市住建局将项目建设权、运营权交于龙城公司，运营期内库尔勒市住建局向龙城公司支付可用性服务费和运维绩效服务费，该等可用性服务费和运营绩效服务费将纳入跨年度的财政预算。截至本募集说明书签署日，受工程建设进度、疫情等因素影响，该项目尚处于建设期，已发生的运营成本核算方式为：借：存货-工程施工；贷：银行存款或应付账款。

（2）库尔勒市鸿雁河河道治理工程建设 PPP 项目

发行人子公司龙腾公司作为社会资本方，与库尔勒市住建局于 2017 年 6 月 22 日签署《库尔勒市鸿雁河河道治理工程建设 PPP 项目协议》，协议约定：该项目采用 BOT 模式，龙腾公司负责项目建设、融资和运营，库尔勒市政府根据主管部门、行业部门对该项目维护管理服务的绩效考评结果支付可用性服务费和运营维护费。截至本募集说明书签署日，受工程建设进度、疫情等因素影响，该项目尚处于建设期，已发生的运营成本核算方式为：借：存货-工程施工；贷：银行存款或应付账款。

（3）库尔勒城市地下综合管廊工程

发行人子公司龙城公司作为社会资本方，与库尔勒市住建局于 2017 年 8 月签署《库尔勒城市地下综合管廊工程 PPP 项目协议》，协议约定：库尔勒市住建局将项目建设权、运营权交于龙城公司，运营期内库尔勒市住建局向龙城公司支付可用性服务费和年度运营维护费，该等可用性服务费和年度运营维护费纳入跨年度的财政预算。截至本募集说明书签署日，受工程建设进度、疫情等因素影响，该项目尚处于建设期，已发生的运营成本核算方式为：借：存货-工程施工；贷：银行存款或应付账款。

（四）业务合规性

1、PPP 模式合规性

发行人参与的 PPP 项目主要包括：新疆巴州库尔勒市杜鹃河河道治理建设工程、库尔勒市鸿雁河河道治理工程建设 PPP 项目、库尔勒城市地下综合管廊工程，上述项目发行人均作为项目社会资本方参与，运营主体均为发行人子公司，均与库尔勒市住建局签署了 PPP 项目协议，协议相关内容符合《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问

题的通知》（财金〔2014〕76号）、《关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》（财金〔2014〕113号）等文件的规定。

2、代建模式合规性

发行人采取代建模式的业务板块为保障性住房建设业务中的建造部分，2015年之前发行人保障性住房建设业务采用代建模式运营，由发行人子公司保障房公司和库尔勒市政府或相关部门签订《合作协议书》。发行人采用的代建模式符合《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）、《国家发展改革委办公厅关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金〔2013〕2050号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等文件的相关规定。

3、政府购买服务模式合规性

发行人采取政府购买服务模式的业务板块为棚户区改造业务，从2015年开始，发行人实施的棚户区改造项目主要采用政府购买服务模式实施，实施主体均为发行人子公司，购买主体均为库尔勒市住建局，均签订《政府购买服务协议》，均按协议约定向发行人支付政府购买服务费。发行人采用的政府购买服务模式符合《财政部关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）中以政府购买服务模式实施棚户区改造项目的有关规定。

九、发行人在建和拟建工程情况

近三年发行人在建工程分别为6,686.91万元、7,287.57万元和8,224.78万元，占总资产的比例分别为0.25%、0.24%和0.25%，呈缓慢增长趋势。截至2021年末，发行人在建工程明细如下：

表 发行人在建工程情况

单位：万元

项目名称	2021年末余额	2020年初余额	总投资	已投资	未来投资计划	项目合规性情况
垃圾处理工程	6,233.94	5,863.98	13,200.00	6,233.94	6,966.06	合规
停车场改造工程	1,300.74	703.84	5,500.00	1,300.74	4,199.26	合规
其他	690.10	719.75	2,137.50	690.10	1,447.40	合规
合计	8,224.78	7,287.57	20,837.50	8,224.78	1,2612.72	-

截至本募集说明书签署日，发行人无拟建工程。

十、发行人在所在行业的现状和前景

（一）城市基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业的现状及发展趋势

城市基础设施主要由交通运输系统、邮电通讯系统、供排水系统、供热供气供电系统、生态环境保护系统、消防系统等几大部分组成，是城市内企业、单位和居民生产经

营、工作和生活的共同物质基础，也是城市主体设施正常运行的保证。城市基础设施建设是城市化进程的重要支撑，也是国民经济发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济健康快速发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、提高人民生活质量发挥着积极的作用。

改革开放三十多年来，我国基础设施建设投资大幅增长，大批项目建成投产，缓解了我国国民经济“瓶颈”制约，促进了经济发展。2013年9月6日，国务院出台《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发[2013]36号），进一步完善和细化了城市基础设施建设行业的目标和要求，以加强和促进该行业的发展。2014年2月25日，中华人民共和国住房和城乡建设部发布《加快城市基础设施建设、推进城镇化健康发展》的通知，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。根据国家统计局网站的数据，我国2017年-2021年城镇化率水平如下图所示：

图 我国2000年以来城镇化率水平



根据上图，我国自2000年以来城镇化率水平一直呈上升趋势。截至2018年末，我国城镇化率水平达到59.58%，根据2019年、2020年和2021年国民经济和社会发展统计公报，2019年我国城镇化率已突破60%大关达到了60.60%，2020年和2021年也已超过60%。“十三五”规划提出，要推进以人为核心的新型城镇化，提高城市规划、建设、管理水平。依据“十四五”规划，国家仍将积极稳妥推进城镇化建设，继续加强基础设施建设，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，不断提升城镇化的质量和水平，进一步夯实经济社会发展基础。我国城市基础设施建设行业的增长与我国城市化水平的提高相辅相成，城市化的发展增加了对城市基础设施建设的需求，同时城市基础设施的改善又发挥了城市作为

周边经济中心的辐射带动作用。因此，我国城市基础设施建设必将保持高速的发展势头，未来发展空间巨大。

目前，我国基础设施建设较以往已有了很大程度的改善，但随着我国城市人口的急剧扩张和城市规模的继续扩大，城市基础设施需求量也将随之快速增长。同时，我国城市现有基础设施建设相对滞后，还普遍存在交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题，这在一定程度上影响着城市综合服务功能的发挥，制约着投资环境的改善、人民生活水平的提高和国民经济持续稳定的发展。可见，我国城镇化质量有待提高，城市基础设施建设尚面临较大的投资缺口。

因此，进一步改善城市基础设施环境，扩大投资规模已成为我国现阶段城市化发展进程中的重要议题。随着城市建设投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设开发的投资和经营已经逐步实现市场化，基础设施建设企业的经营实力和盈利能力也在不断提高，城市基础设施建设资金的来源也更加丰富，由政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。开辟资本市场的多元化投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为大趋势，城市基础设施建设行业也将有更广阔的发展空间和前景。

2、库尔勒市基础设施行业现状和前景

近年来，库尔勒市大力实施“三山三带三组团，六轴六廊六绿心，三核九级六载体”的城市发展战略，按照“两年成线，三年成网，五年成景”的大生态建设要求，不断加大基础设施建设力度。在“十二五”、“十三五”建设的基础上，基础设施现代化建设进程加速推进。截至目前，库尔勒已全面完成孔雀河二期、杜鹃河一、三、四期及白鹭河建设工程；孔雀公园开放式改造、新华游园、石化广场、南市区行政广场等大批民生工程已全部完工并投入使用；石化桥、建国桥、天鹅桥顺利通车，五路交叉口等地下通道已投入使用，区域交通拥堵和安全状况明显改善，已实现老城区、南市区、开发区无缝对接。

2018年至今，库尔勒市各项基础设施建设工程稳步推进并取得丰硕成果，一批城乡基础设施项目已开工建设或已建成投用。深能源热电联产供热管网等项目开工建设；智能综合管控系统项目、乡镇场供气管网项目、第二条出疆大道格库铁路等工程有序进行；库尔勒机场改扩建项目、新市区给水管网改扩建、“三河贯通”工程等多个项目已完工。在已完工项目中，城市供水二期工程顺利竣工，新增日供水能力5万吨，有效解决城市供水不足问题；城市生活垃圾焚烧发电项目建成，年可节省标煤3.9万吨，减排二氧化碳10万吨，产生巨大的社会效益和环保效益；“三河贯通”工程打造的天鹅河、孔雀河、鸿雁河景区被评为国家4A级旅游景区，带动效应明显，成为新投资热点。旧城改造、产城融合发展模式得到新疆内外高度认可，被自治州党校确定为新型城镇化教学基地，旧城改造项目成功荣膺“中国人居环境范例奖”。塔什店镇通过国家七部委审批成为“国家重点镇”。

在未来城市建设中，库尔勒市将继续大力推进资源节约型、环境友好型社会建设，打造生态之域、水韵之都、幸福之城，力争成为新疆重要的现代化区域中心城市和“一带一路”战略重要支点城市。在上述发展愿景的推动下，库尔勒市基础设施建设将迎来更加广阔的发展空间。

（二）保障性住房行业

1、我国保障性住房行业发展现状及前景

房地产业是我国国民经济的支柱产业，其稳定健康发展关系到整个国民经济的运行。改革开放以来，我国房地产行业保持了持续快速的发展。2021年度，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年同比增长4.4%，其中，住宅投资111,173亿元，同比增长6.4%。2021年度，全国房屋新开工面积198,895万平方米，其中，住宅新开工面积146,379万平方米；房屋竣工面积101,412万平方米，其中，住宅竣工面积73,016万平方米。由于房地产行业产业相关度高、带动性强，其快速发展对于促进消费、扩大内需、拉动投资、改善居民居住条件和城镇面貌、带动建筑建材等相关产业发展发挥了重要的作用。

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，主要由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房等构成，与商品性住房相对，是带有保障性质的政策性住房。

为了促进房地产市场的平稳健康发展，改善广大居民的居住条件，实现“住有所居”的目标，国务院出台了一系列政策措施加大保障性安居工程建设、不断完善住房保障体系，解决城市低收入住房困难家庭的住房问题及棚户区改造问题。2007年，国务院出台了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）；2009年，国家制定了保障性住房发展规划；2010年，国务院出台了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）。

我国保障性住房的建设及住房保障制度的建立健全已经成为一项重点工作。预计未来我国经济仍将保持快速增长，在城市化进程加快、住房金融进一步发展等因素的推动下，保障性住房建设行业仍将维持景气。

2、库尔勒市保障性住房行业发展现状及前景

自2011年新疆维吾尔自治区实施富民安居工程以来，库尔勒市坚持“高起点、高水平、高效益”原则，努力实现富民安居工程建设达到“住房面积不落后、功能不落后、质量不落后、产业不落后”、“户均面积达到80平方米以上”的目标，富民安居工程建设取得显著成绩。

“十三五”以来，库尔勒市加快保障性安居工程建设步伐，完成上级下达的廉租房、公租房、经济适用房建设及棚户区改造任务，进一步推进基本公共服务均等化，扩大社会保障力度，购建多层次社会保障体系，加快“三房”建设，切实满足广大市民对保障性住房

的需求。2020年巴州政府工作报告提出：在“十四五”期间，巴州政府将继续把安居保障工作作为10大工作重点之一，切实把以人民为中心的发展思想落到为民造福实际行动上

十一、发行人的行业地位和竞争优势

（一）行业地位

发行人是库尔勒市最大的基础设施建设投融资主体，承载了库尔勒市城市基础设施及保障性住房建设等任务，是库尔勒市城市发展的重要建设力量，在库尔勒市城市建设领域居于主导地位。发行人在授权经营、资金支持、资产注入等多方面获得当地政府的大力支持。其业务发展与库尔勒市经济的整体发展密不可分，对提高国有资产运营效率，改善库尔勒市环境，实现经济社会可持续发展具有不可替代的作用。

今后，库尔勒市政府将进一步加大支持力度，通过财政、税收、政策、特许经营等方式进一步支持发行人发展，提升发行人的盈利能力和可持续发展能力。

截至目前，库尔勒市已发债城市基础设施建设企业仅发行人一家。

（二）竞争优势

1、业务垄断优势

发行人作为库尔勒市城市基础设施项目投资建设主体，主营城市基础设施项目的投资、融资、建设、运营和管理。其经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设、棚户区拆迁及土地整理、保障性住房开发与经营等领域。发行人从事的上述业务在库尔勒市处于垄断地位，基本没有外来竞争，市场相对稳定。随着库尔勒市经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，库尔勒城市建设也在不断加快，有关业务的市场需求量预计将持续稳定增长，发行人业务垄断优势将愈发凸显，业务空间有望进一步扩大。

2、政府支持优势

发行人作为库尔勒市国资委控股的城市基础设施建设主体，自成立以来得到巴州及库尔勒市两级政府在政策、资金、项目等方面的大力支持。库尔勒市以较强的经济财政实力，一方面通过优质资产注入及财政补贴等方式不断增强发行人的经营实力，另一方面大力支持发行人从事重大项目建设业务，通过授权经营等方式，为发行人业务发展提供良好环境和有力保障。

3、区位和战略优势

巴州是我国向西开放的重要门户和全国重要的能源基地和运输通道，地处丝绸之路经济带南通道、第二条出疆大通道、中巴经济走廊和南北疆大通道结合部，东南临青海、甘肃、西藏两省一区，西北与八个地州市接壤，新疆境内的7条国道有5条穿越巴州，南疆铁路横贯巴州全境，库尔勒机场与北京、上海、乌鲁木齐、成都、郑州、重庆、西安、济

南等地通航。作为新疆“丝绸之路经济带”的战略支点，库尔勒市商贸物流产业直接面向中亚、西亚、欧盟、俄罗斯等市场，人流、物流、货流、资金流、信息流承南启北，连接东西重要枢纽的作用不可替代。作为南疆经济重镇，库尔勒市社会经济发展水平在全疆处于领先地位。发行人地处巴州库尔勒市，区位和战略优势十分明显。

4、丰富的项目运作经验

发行人自成立以来，在库尔勒市城市建设领域发挥了重要作用，也积累了大量的项目运作经验，成功运作各类保障性住房、城市基础设施建设项目，包括孔雀河等三河河道改造整治、库尔勒市老城区2017年棚户区改造工程等大型项目。在长期的业务发展过程中，发行人形成了一套行之有效的科学管理体系，建立起涵盖人事、行政、财务、投资管理、资产运营、安全管理等涉及公司经营的各个方面的公司管理制度，并培养了专业化的管理团队和经验丰富的业务团队。丰富的项目运作经验、科学的管理体系与专业化业务团队，为发行人持续发展奠定了坚实基础。

5、雄厚的资本实力和良好的融资能力

截至2021年末，发行人总资产3,251,681.48万元，总负债2,025,973.04万元，所有者权益1,225,708.44万元，资产负债率62.31%。2021年度，发行人实现营业收入184,302.64万元、净利润19,174.86万元。发行人资本实力雄厚，经营状况良好，财务状况稳健。发行人及其子公司已与国家开发银行、中国农业发展银行、中国工商银行、中国建设银行、新疆库尔勒农村商业银行股份有限公司等多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有良好的融资能力。

6、专业的管理团队

发行人已建立健全的内部控制体系，董事会与监事会各司其职。凡是涉及重大决策、重大项目建设、重大人事任免、大额资金运作等事项，均需发行人领导层集体决议。发行人在基础设施建设领域拥有专业的管理团队，在降低项目成本的同时能够保障项目的质量与进度。在资金运作方面，实施专款专用，托管银行对资金的流向进行全程监管。管理团队由具有丰富管理经验的人员组成，能够及时应对重大风险，为发行人主营业务提供智力支持。

十二、发行人未来发展规划

未来几年，发行人将紧抓新疆构建“三通道、一走廊、两枢纽、两屏障、一中心、两组群、九基地”的发展机遇，着眼于库尔勒市“健康库尔勒、文化库尔勒、幸福库尔勒”的发展目标，充分利用自身区位优势及业务优势，积极参与库尔勒市城市工业化、城镇化、城乡一体化的发展进程，努力打造市场化投融资平台，形成城镇基础设施建设、土地开发整理和保障性住房运营与管理的产业布局，并积极拓展多元化产业经营模式。

发行人将充分利用自身区位优势及业务优势，积极参与库尔勒市城市工业化、城镇化、城乡一体化的发展进程，努力打造市场化投融资平台，形成以城市基础设施建设、棚户区拆迁及土地整理和保障性住房运营与管理为核心，以停车场运营、物业、环境卫生等为辅的多元化产业布局。具体来看，发行人发展战略主要体现在以下四个方面：

第一，发行人将继续坚持稳中求进的总基调，建立健全各种管理制度，以先进、科学的现代企业管理模式完善公司组织架构。积极参与城市建设、运作精品项目、服务经济大局、奋力推动城市民生工程项目实现新跨越，为库尔勒市的社会稳定和长治久安做出新的贡献。

第二，发行人将全力推进棚户区改造和其他重点民生工程的建设，始终把安全质量作为保障性住房建设的重中之重，站在促民生、保稳定的高度，狠抓责任制度的落实，加大监督检查和隐患排查整治力度，实行责任到人；同时加强安置小区物业管理，完善小区配套设施，提高小区居住环境，积极配合社区及社区警务，全力保障小区安全。

第三，发行人将结合城市棚户区改造和民生工程项目，积极创新融资方式，拓宽融资渠道，增强企业的融资能力。未来公司将继续通过多元化渠道筹措建设资金，加快市场转型步伐，推动城市基础设施建设，实现资产规模快速扩张。为此公司制定两大战略目标：一是完善融资平台，拓宽融资渠道，提高融资能力，由融资平台向金融服务业进军；二是积极参与政府投资项目，提高公司服务水平和质量，由政府代建向建筑施工行业延伸。

第四，发行人将加大资本运营力度，为集团发展提供保障。在大力盘活存量资产、用好增量资产的同时，提高流动资产的比例，除储备必要的经营资金外，还要为市场机会准备可立即变现的资产，同时要创建集团新的资本运营平台。

未来发行人将继续通过多元化渠道筹措建设资金，积极探索PPP等多种方式，加快市场化转型步伐，推动城市基础设施建设，实现资产规模快速扩张。

十三、发行人地域经济情况

（一）库尔勒市概况

新疆维吾尔自治区，简称新疆，位于中国西北边陲，面积166.49万平方公里，占中国国土总面积的六分之一，为中国面积最大的省级行政区。新疆地处亚欧大陆腹地，陆地边境线5,600多公里，周边与俄罗斯、哈萨克斯坦、吉尔吉斯斯坦、塔吉克斯坦、巴基斯坦、蒙古、印度、阿富汗等八个国家接壤，在历史上是古丝绸之路的重要通道，现在又成为第二座“亚欧大陆桥”的必经之地，战略位置十分重要。截至2020年底，自治区与近百个国家和地区开展了跨境人民币业务，跨境结算实际收付累计超过3000亿元。习近平总书记在考察新疆时指出，新疆在建设丝绸之路经济带中具有不可替代的地位和作用，要抓

住这个历史机遇，把自身的区域性对外开放战略融入国家丝绸之路经济带建设、向西开放的总体布局中去。

巴音郭楞蒙古自治州东邻甘肃、青海，南倚昆仑山与西藏相接；西连新疆和田、阿克苏地区，北以天山为界与伊犁、塔城、昌吉、乌鲁木齐、吐鲁番、哈密等地州市相连。巴州位于新疆南北结合部，区位优势十分明显。巴州境内已形成公路、铁路、航空、管道“四位一体”的立体运输网络：新疆7条国道有5条穿越巴州，使得巴州与乌鲁木齐、阿克苏全程高速连接；南疆铁路横贯巴州全境，便利的交通成为巴州经济腾飞的保障。巴州下辖库尔勒市、轮台县、尉犁县、若羌县、且末县、焉耆回族自治县、和静县、和硕县、博湖县共八县一市，州府设在库尔勒市。

发行人地处新疆巴州库尔勒市。库尔勒位于新疆中部、天山南麓、塔里木盆地东北边缘，北倚天山支脉，南临世界第二大沙漠——塔克拉玛干沙漠，是南北疆重要的交通枢纽和物资集散地，也是该地区重要的政治、经济、文化中心。库尔勒坐落于素有“巴音郭楞金三角”之称的孔雀河三角洲上，气候温和，土质肥沃，物产丰富，光热水土资源十分丰富。良好的水土光热资源十分适宜香梨、瓜果、棉花、番茄、红花等经济作物的生长，形成了特有的农产品资源优势。库尔勒毗邻的塔里木盆地是中国最大的含油气沉积盆地，目前已探明油气资源总量约为160亿吨油当量，塔里木油田石油及天然气的蕴藏量分别占全国的七分之一和四分之一，石油资源为108亿吨，现已形成年产430万吨石油的生产能力。天然气蕴藏量为8.4万亿立方米，是我国第一大天然气产区。库尔勒矿产资源非常丰富，有煤、红柱石、云母、蛭石、石墨、铁、锰等矿藏50多种，其中红柱石储量为全国之首，相对富集且品位高，国内外市场都十分紧俏，开发价值非常可观。

作为新疆“丝绸之路经济带”的战略支点，库尔勒市商贸物流产业直接面向中亚、西亚、欧盟、俄罗斯等市场，人流、物流、货流、资金流、信息流承南启北，连接东西重要作用不可替代。库尔勒已被确定为“新疆丝绸之路西行国际货运班列”库尔勒至土耳其北、南线火车始发站，其运输距离比海运缩短了7,000公里，运输时间比海运减少了27天；已通车运营的格尔木-库尔勒铁路未来将成为新疆第二条出疆大通道。作为南疆经济重镇，库尔勒市社会经济发展水平在全疆处于领先地位。

（二）库尔勒市近三年经济发展情况

“十三五”规划以来，库尔勒市委、市政府带领全市各族人民，紧紧围绕社会稳定和长治久安总目标，坚持稳中求进工作总基调，以稳增长、转方式、促改革、补短板、防风险为重点，抢抓机遇、攻坚克难，国民经济保持平稳增长，社会事业持续发展，实现了“十三五”承上启下的关键突破。根据中小城市经济发展委员会、中小城市发展战略研究院协同中国社会科学院城市发展与环境研究所发布的《中国中小城市发展报告》，2019年、2020年及2021年，库尔勒市连续被评为全国综合实力百强县市（简称“全国百强县”），排名分别为第52名、第66名和第51名。同时，在2019年库尔勒市还被评为“2019年度全国

绿色发展百强县”第42名、“2019年度全国科技创新百强县”第56名、“2019年度全国新型城镇化质量百强县”第17名。

根据已发布的《2018年库尔勒市国民经济和社会发展统计公报》和《2019年库尔勒市国民经济和社会发展统计公报》，2018年和2019年全市地区生产总值分别为616.1亿元、703.66亿。分产业看，2018年和2019年第一产业增加值分别为36.5亿元和35.5亿元；第二产业增加值分别为432.0亿元和483.3亿元；第三产业增加值分别为147.6亿元和184.9亿元。2018和2019年三大产业的比例分别为67.8：24.4、70.1：23.9和68.7：26.3。

2020年，库尔勒市实现地方生成总值680亿元，增长4.1%；在大规模减税降费情况下，实现一般公共预算收入34.5亿元，增长2.1%；完成市本级固定资产投资110亿元，增长43%；实现社会消费品零售总额128.3亿元，下降8%；城乡居民人均可支配收入分别达到34,214元、,元，增长2%、4.8%。

十四、发行人退出银保监会融资平台名单情况

2016年年底，发行人向中国农业发展银行巴州分行申请退出政府性融资平台，中国农业发展银行新疆分行经过审核，认为库尔勒城市建设集团符合并满足退出平台条件，并向其总行上报《关于库尔勒城市建设（集团）有限责任公司退出地方政府融资平台监管名单的请示》(新农发银发[2016]258号)，2017年3月2日，农发行总行出具《关于库尔勒城市建设（集团）有限责任公司退出平台管理的批复》（农发银复[2017]35号）同意将库尔勒城市建设（集团）有限责任公司退出“监管类”平台，纳入“一般公司类”管理。中国农业发展银行巴州分行已将退出平台的相关资料报送中国银行业监督管理委员会新疆银监局巴州分局，由其上报中国银行业监督管理委员会退出政府性融资平台。目前，发行人已退出中国银行业监督管理委员会“监管类”平台。

第五节 发行人主要财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2019年至2021年经审计的财务报告及2022年第一季度未经审计的财务报表。投资者在阅读本募集说明书中财务报表的信息时，应当参阅发行人审计报告附注、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的注释。

一、财务报表情况

（一）财务报表审计情况

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年度财务报表出具了中喜审字[2020]00091号标准无保留意见的审计报告，对发行人2020年度财务报表出具了中喜审字[2021]第00249号标准无保留意见的审计报告，对发行人2021年度财务报表出具了中喜财审2022S00477号标准无保留意见的审计报告。

（二）财务报表编制基础

发行人以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

发行人不存在可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况存在重大不确定性的事实。

（三）重大会计政策变更

1、会计政策变更

（1）2019 年度

执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更：根据财会〔2019〕8号《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》和财会〔2019〕9号《关于印发修订<企业会计准则第12号——债务重组>的通知》，财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求，相关修订适用于2019年1月1日之后的交易。除以上政策变更外，发行人2019年度其他主要会计政策未发生变更。

（2）2020年度

除以上政策变更外，发行人2020年度其他主要会计政策未发生变更。

（3）2021年度

①因执行新收入准则的会计政策变更

2017年7月5日，财政部颁布了《关于修订印发<企业会计准则第14号——收入>的通知》（财会〔2017〕22号），要求境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务

报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起实施；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行，其他公司自2021年1月1日起施行。公司根据相关法律法规要求，自2021年1月1日起执行新收入准则。

本次会计政策变更前，公司执行财政部2006年发布的《企业会计准则第14号——收入》及其相关规定，变更后，公司执行财政部2017年发布的新收入准则。本次执行的新收入准则主要内容如下：

- A.将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；
- B.以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；
- C.对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引；
- D.识别合同所包含的各单项履约义务并在履行时分别确认收入；
- E.对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

新旧准则衔接规定，首次执行新收入准则的企业按照首次执行新收入准则的累积影响数，调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。根据新收入准则及相关衔接规定，公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初财务报表的相关项目金额。本次执行新收入准则预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，对公司财务状况、经营成果和现金流量不会产生重大影响。

首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
存货	20,813,997,720.96	10,277,099,720.98	-10,536,897,999.98
合同资产		10,536,897,999.98	10,536,897,999.98
流动资产合计	20,813,997,720.96	20,813,997,720.96	

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动负债：			
预收款项	458,109,844.88		-458,109,844.88
合同负债		420,284,261.36	420,284,261.36
其他流动负债		37,825,583.52	37,825,583.52
流动负债合计	458,109,844.88	458,109,844.88	

②新金融工具准则

本公司自2021年1月1日起采用财政部2017年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见附注四、9。本公司自2019年1月1日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行新准则与现行准则的差异追溯调整2019年1月1日未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及租赁应收款、贷款承诺和财务担保合同。

本公司于2021年1月1日，将持有的股权投资重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

于2021年1月1日，本公司合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的对比表：

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
可供出售金融资产	22,000,000.00		-22,000,000.00
其他权益工具投资		22,000,000.00	22,000,000.00
非流动资产合计	22,000,000.00	22,000,000.00	

财政部于2018年12月7日颁布了《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)，本公司自2021年1月1日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

执行新租赁准则对报表期初数据无影响。

除以上政策变更外，本公司报告期其他主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本公司报告期无重大会计估计的变更事项

3、会计差错更正

本公司报告期无会计差错更正的事项。

（四）发行人报表合并范围及变化情况

1、2019年末发行人纳入合并范围的子公司共13家，具体情况如下：

表 2019年末纳入合并范围内的子公司情况表

单位：万元；%

序号	企业名称	成立日期	公司类型	注册资本	持股比例	子公司类型
1	库尔勒市政工程建设有限责任公司	2001年6月28日	有限责任公司	4,000.00	100%	一级子公司
2	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司	2003年11月17日	其他有限责任公司	5,000.00	100%	一级子公司
3	库尔勒天达环卫有限责任公司	2001年6月28日	有限责任公司（法人独资）	2,000.00	100%	一级子公司
4	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司	2011年11月15日	有限责任公司（法人独资）	5,000.00	100%	一级子公司
5	库尔勒顺通路桥建设有限责任公司	2002年4月17日	有限责任公司（国有控股）	1,242.00	100%	二级子公司
6	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司	2016年3月21日	有限责任公司（法人独资）	20,000.00	100%	一级子公司
7	库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司	2016年6月17日	有限责任公司（法人独资）	5,000.00	100%	一级子公司
8	库尔勒承安建筑工程有限责任公司	2017年2月15日	有限责任公司（法人独资）	800.00	100%	一级子公司
9	库尔勒梨城万家房屋租赁有限责任公司	2018年8月23日	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	500.00	100%	一级子公司
10	库尔勒城建汇居物业管理有限公司	2017年3月16日	有限责任公司（法人独资）	500.00	100%	二级子公司
11	库尔勒环亚交通投资有限责任公司	2017年5月25日	有限责任公司（法人独资）	3,000.00	100%	一级子公司
12	库尔勒惠居科技服务信息有限责任公司	2018年5月22日	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	100.00	100%	三级子公司
13	库尔勒公共停车场服务管理有限公司	2018年12月19日	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	3,000.00	100%	一级子公司

2、2020年末，发行人增加合并范围子公司9家，具体情况如下：

表 2020年末增加的纳入合并范围内的子公司情况表

单位：万元；%

序号	企业名称	成立日期	公司类型	注册资本	持股比例	子公司类型
1	新疆天拓空间信息测绘院有限公司	2002年7月9日	有限责任公司	1,426.00	100%	二级子公司

2	库尔勒市锦绣园林工程有限责任公司	2015 年 3 月 25 日	有限责任公司	6,125.70	100%	一级子公司
3	巴州讯卓建设监理有限公司	1999 年 4 月 29 日	有限责任公司	300.00	100%	一级子公司
4	库尔勒市中宏工程建设有限责任公司	2002 年 6 月 6 日	有限责任公司	590.00	100%	一级子公司
5	新疆梨城新创检测服务有限公司	1999 年 4 月 26 日	有限责任公司	200.00	100%	一级子公司
6	新疆益诚开拓空间规划建筑设计研究院有限公司	2002 年 1 月 4 日	有限责任公司	526.70	100%	二级子公司
7	库尔勒丝路陆港物流发展有限责任公司	2020 年 4 月 20 日	有限责任公司	2,000.00	100%	一级子公司
8	新疆城建惠居农业科技有限公司	2020 年 12 月 5 日	有限责任公司	100.00	70%	二级子公司
9	库尔勒承邦建材有限责任公司	2020 年 1 月 2 日	有限责任公司	1,000.00	100%	二级子公司

2020 年末，发行人无减少合并范围子公司。

3、2021 年末，发行人增加合并范围子公司 3 家，具体情况如下：

表 2021年末增加的纳入合并范围内的子公司情况表

单位：万元；%

序号	企业名称	成立日期	公司类型	注册资本	持股比例	子公司类型
1	库尔勒市城悦房地产开发有限公司	2021年2月5日	有限责任公司	3,000.00	100%	二级子公司
2	库尔勒梨城铭居房地产经纪有限责任公司	2021年3月8日	有限责任公司	100.00	100%	二级子公司
3	库尔勒国盛房地产开发有限公司	2021年11月24日	有限责任公司	2,000.00	100%	二级子公司

2021 年末，发行人减少合并范围子公司 2 家，具体情况如下：

表 2021年末减少的纳入合并范围内的子公司情况表

单位：万元；%

序号	企业名称	成立日期	公司类型	注册资本	持股比例	子公司类型
1	库尔勒环亚交通建设投资有限公司	2017年5月25日	有限责任公司	3,000.00	100%	一级子公司
2	新疆梨城新创检测服务有限公司	1999年4月26日	有限责任公司	200.00	100%	一级子公司

4、2022 年 3 月末，发行人合并范围子公司情况较 2021 年末无变化。

(五) 近三年及一期财务报表

表 合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	340,128.74	361,082.93	258,792.92	88,331.79
应收票据	387.73	392.75	7.00	-
应收账款	386,343.58	378,990.63	386,130.66	381,666.63
预付款项	35,973.35	22,205.25	36,927.71	10,154.04
其他应收款	117,376.86	132,940.00	121,164.35	76,950.43
存货	1,094,849.71	1,094,077.26	2,081,399.77	1,960,181.19
合同资产	1,158,907.62	1,138,989.55	-	-
其他流动资产	7,264.70	5,129.08	8,175.58	7,160.01
流动资产合计	3,141,232.27	3,133,807.46	2,892,597.99	2,524,444.09
可供出售金融资产	-	-	2,200.00	1,000.00
其他权益工具投资	1,000.00	1,000.00	-	-
长期股权投资	36,055.04	35,673.04	15,659.42	14,028.18
投资性房地产	28,969.56	29,136.83	29,805.90	30,474.97
固定资产	11,882.79	12,204.76	14,465.89	9,988.44
在建工程	8,438.55	8,224.78	7,287.57	6,686.91
无形资产	29,662.26	29,380.16	28,097.91	27,183.91
开发支出	-	-	113.00	113.00
长期待摊费用	2,189.06	2,254.45	260.54	73.74
其他非流动资产	-	-	-	11,755.99
非流动资产合计	118,197.27	117,874.03	97,890.24	101,305.12
资产总计	3,259,429.54	3,251,681.48	2,990,488.23	2,625,749.22
短期借款	43,200.00	43,100.00	69,700.00	-
应付票据	900.00	900.00	14,000.00	-
应付账款	46,492.01	37,862.90	31,933.41	34,485.07
预收款项	-	-	45,810.98	26,401.29
合同负债	59,397.31	56,425.13	-	-
应付职工薪酬	630.45	194.26	234.68	37.30
应交税费	46,739.83	44,861.09	36,820.43	35,219.85
其他应付款	121,404.52	155,879.25	149,758.55	123,295.39
一年内到期的非流动负债	46,130.00	47,660.00	54,270.00	83,670.00
其他流动负债	5,345.76	5,078.26	-	-
流动负债合计	370,239.89	391,960.90	402,528.07	303,108.89
长期借款	532,743.31	521,925.01	511,592.28	424,630.21
应付债券	225,323.70	205,823.70	204,786.14	164,883.18
长期应付款	904,450.06	906,263.43	707,528.19	598,169.37
递延收益-非流动负债	-	-	1,319.00	-
非流动负债合计	1,662,517.07	1,634,012.14	1,425,225.54	1,187,682.76
负债合计	2,032,756.95	2,025,973.04	1,827,753.61	1,490,791.66
实收资本	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00
资本公积	895,448.00	895,391.56	849,547.01	836,804.56
盈余公积	31,838.98	31,838.98	31,838.98	31,630.28
未分配利润	241,385.33	240,474.26	223,318.64	208,522.73
归属于母公司所有者权益合计	1,226,672.30	1,225,704.80	1,162,704.63	1,134,957.56
所有者权益合计	1,226,672.59	1,225,708.44	1,162,734.62	1,134,957.56

负债和所有者权益总计	3,259,429.54	3,251,681.48	2,990,488.23	2,625,749.22
------------	--------------	--------------	--------------	--------------

表 合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	51,718.69	184,302.64	146,597.00	161,047.16
其中：营业收入	51,718.69	184,302.64	146,597.00	161,047.16
二、营业总成本	50,871.48	179,995.79	146,547.91	150,284.21
其中：营业成本	46,724.99	158,880.66	127,125.61	137,478.70
税金及附加	287.84	3,543.83	2,168.65	1,735.55
销售费用	815.91	3,832.52	1,145.16	568.68
管理费用	2,846.65	11,010.82	10,889.42	4,642.94
研发费用	15.42	-	-	-
财务费用	180.68	2,727.96	5,219.07	5,858.34
加：其他收益	1.15	15,074.85	18,879.00	9,573.33
投资收益（损失以“-”号填列）	-	1,529.51	1,443.36	3,249.64
三、营业利润	848.36	20,911.21	20,371.45	23,585.92
加：营业外收入	71.64	529.57	230.21	88.36
减：营业外支出	8.93	197.61	207.61	79.33
四、利润总额	911.07	21,243.17	20,394.05	23,594.94
减：所得税费用	-	2,068.31	1,800.49	3,637.05
五、净利润	911.07	19,174.86	18,593.56	19,957.88
归属于母公司股东的净利润	914.43	19,201.21	18,593.56	19,957.88

表 合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	37,323.45	375,560.63	239,785.17	229,780.98
收到的税费返还	2,758.93	9,193.21	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	21,355.49	24,395.05	108,368.96	128,649.28
经营活动现金流入小计	61,437.87	409,148.89	348,154.13	358,430.26
购买商品、接受劳务支付的现金	49,007.04	210,957.13	245,552.89	281,470.04
支付给职工以及为职工支付的现金	2,182.27	9,570.71	7,977.18	4,403.78
支付的各项税费	1,833.88	8,525.77	5,245.89	5,575.39
支付的其他与经营活动有关的现金	43,752.58	18,919.10	115,681.29	120,184.46
经营活动现金流出小计	96,775.76	247,972.72	374,457.25	411,633.67
经营活动产生的现金流量净额	-35,337.88	161,176.17	-26,303.12	-53,203.41
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	30,000.00
取得投资收益收到的现金	-	400.00	402.12	1,146.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.00	-	48.68	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	1.00	400.00	450.79	31,146.38
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	107.77	4,472.31	4,332.17	2,856.34
投资支付的现金	382.00	550.00	1,790.00	450.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-5,119.43	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,175.32	-	-

投资活动现金流出小计	489.77	6,197.63	1,002.73	3,306.34
投资活动产生的现金流量净额	-488.77	-5,797.63	-551.94	27,840.05
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	260.00	12,000.00	30.00	-
取得借款收到的现金	20,960.00	126,173.00	265,988.69	75,843.00
发行债券收到的现金	112,500.00	109,877.90	104,710.05	47,568.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	92,370.00	22,684.53	-
筹资活动现金流入小计	133,720.00	340,420.90	393,413.28	123,411.00
偿还债务支付的现金	107,571.71	257,633.39	203,706.70	129,619.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,310.95	47,940.82	38,490.39	36,109.32
支付其他与筹资活动有关的现金	20,177.07	63,298.00	-	490.01
筹资活动现金流出小计	139,059.73	368,872.21	242,197.09	166,219.21
筹资活动产生的现金流量净额	-5,339.73	-28,451.31	151,216.18	-42,808.21
五、现金及现金等价物净增加额	-41,166.39	126,927.23	124,361.13	-68,171.57
加：期初现金及现金等价物余额	361,380.13	212,692.92	88,331.79	156,503.36
六、期末现金及现金等价物余额	320,213.74	339,620.15	212,692.92	88,331.79

表 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	54,161.82	40,179.31	92,710.03	20,505.45
应收账款	63,498.68	61,784.59	55,585.68	81,674.86
预付款项	1,158.35	169.52	162.26	81.03
其他应收款	165,086.54	174,455.72	121,342.85	94,372.57
存货	1,305,941.83	788,711.41	1,299,423.03	1,274,334.61
合同资产	-	513,716.78	-	-
其他流动资产	-	-	405.82	-
流动资产合计	1,589,847.21	1,579,017.33	1,569,629.66	1,470,968.51
长期股权投资	74,259.69	73,999.69	57,478.12	44,691.11
固定资产	568.95	582.03	695.73	800.36
无形资产	25,942.36	25,942.36	25,941.77	25,947.70
其他非流动资产	-	-	-	33,939.76
非流动资产合计	100,770.99	100,524.08	84,115.62	105,378.92
资产总计	1,690,618.20	1,679,541.41	1,653,745.28	1,576,347.43
短期借款	38,200.00	43,100.00	67,700.00	-
应付账款	1,180.49	1,234.91	1,213.31	1,250.35
预收款项	4,725.81	-	5,310.22	662.25
合同负债	-	4,556.80	-	-
应付职工薪酬	-	0.81	-	0.54
应交税费	16,476.67	16,477.09	15,695.26	15,766.72
其他应付款	37,350.65	42,043.05	61,799.67	107,230.04
其他流动负债	-	410.11	-	-
流动负债合计	97,933.62	107,822.76	151,718.46	124,909.91
长期借款	86,240.00	86,270.00	51,000.00	57,000.00
应付债券	225,323.70	205,823.70	204,786.14	164,883.18
长期应付款	297,993.02	296,571.96	288,336.10	284,612.92
非流动负债合计	609,556.72	588,665.67	544,122.24	506,496.10
负债合计	707,490.34	696,488.43	695,840.69	631,406.00
实收资本	58,000.00	58,000.00	58,000.00	58,000.00
资本公积	763,098.25	763,098.25	736,429.97	725,553.82
盈余公积	28,796.58	28,796.58	28,796.58	28,587.87

未分配利润	133,233.04	133,158.16	134,678.05	132,799.73
所有者权益合计	983,127.86	983,052.98	957,904.59	944,941.43
负债和所有者权益总计	1,690,618.20	1,679,541.41	1,653,745.28	1,576,347.43

表 母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	2,051.77	10,370.17	8,518.25	6,400.89
减：营业成本	1,924.00	9,575.41	6,228.61	6,954.52
税金及附加	7.42	745.25	28.39	15.09
管理费用	70.82	417.52	399.47	520.39
财务费用	27.49	1,419.54	1,590.70	3,144.79
加：其他收益	0.04	-	-	-
投资收益	-	2,131.88	1,810.86	13,451.27
二、营业利润	22.08	344.33	2,081.95	9,217.37
加：营业外收入	53.00	26.01	5.16	6.83
减：营业外支出	0.20	0.77	0.10	5.26
三、利润总额	74.88	369.58	2,087.01	9,218.94
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	74.88	369.58	2,087.01	9,218.94

表 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	24.00	9,859.99	37,947.77	17,744.99
收到的税费返还		1,476.87		
收到其他与经营活动有关的现金	6,960.34	112,705.12	241,867.72	55,013.59
经营活动现金流入小计	6,984.34	124,041.98	279,815.49	72,758.58
购买商品、接受劳务支付的现金	24.00	5,023.72	13,580.99	4,701.68
支付给职工以及为职工支付的现金	35.03	136.46	83.76	86.31
支付的各项税费	2.40	1,390.69	337.10	543.31
支付的其他与经营活动有关的现金	1,638.60	174,337.38	327,027.83	154,947.60
经营活动现金流出小计	1,700.04	180,888.24	341,029.67	160,278.90
经营活动产生的现金流量净额	5,284.31	-56,846.26	-61,214.19	-87,520.31
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	30,000.00
取得投资收益收到的现金	-	700.00	400.00	1,146.38
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	700.00	400.00	31,146.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	7.64	25.68	25.55
投资支付的现金	260.00	421.41	500.00	2,345.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	260.00	429.05	525.68	2,370.55
投资活动产生的现金流量净额	-260.00	270.95	-125.68	28,775.83

三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	12,000.00	-	-
取得借款收到的现金	5,000.00	82,000.00	67,700.00	60,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	59,370.00	-	-
发行债券收到的现金	112,500.00	109,877.90	104,710.05	47,568.00
筹资活动现金流入小计	117,500.00	263,247.90	172,410.05	107,568.00
偿还债务支付的现金	102,930.00	180,330.00	71,000.00	88,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,349.73	19,503.31	13,965.60	13,400.66
支付其他与筹资活动有关的现金	262.07	13,270.00	-	490.01
筹资活动现金流出小计	108,541.80	213,103.31	84,965.60	101,890.67
筹资活动产生的现金流量净额	8,958.20	50,144.59	87,444.45	5,677.33
五、现金及现金等价物净增加额	13,982.50	-6,430.71	26,104.58	-53,067.15
加：期初现金及现金等价物余额	40,179.31	46,610.03	20,505.45	73,572.60
六、期末现金及现金等价物余额	54,161.82	40,179.31	46,610.03	20,505.45

二、主要财务数据及指标分析

（一）资产负债结构分析

1、资产结构分析

表 发行人资产结构表

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,133,807.46	96.37	2,892,597.99	96.73	2,524,444.09	96.14
非流动资产	117,874.03	3.63	97,890.24	3.27	101,305.12	3.86
资产总计	3,251,681.48	100.00	2,990,488.23	100.00	2,625,749.22	100.00

近三年发行人总资产分别为 2,625,749.22 万元、2,990,488.23 万元和 3,251,681.48 万元，资产规模随着业务发展呈上升趋势，流动资产在总资产占比较高。近三年发行人流动资产分别为 2,524,444.09 万元、2,892,597.99 万元和 3,133,807.46 万元，占比分别为 96.14%、96.73%和 96.37%。近三年发行人非流动资产分别为 101,305.12 万元、97,890.24 万元和 117,874.03 万元，占比分别为 3.86%、3.27%和 3.63%。

（1）流动资产

近三年发行人流动资产构成情况如下：

表 发行人流动资产结构表

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	361,082.93	11.10	258,792.92	8.65	88,331.79	3.36
应收票据	392.75	0.01	7.00	0.00	-	-
应收账款	378,990.63	11.66	386,130.66	12.91	381,666.63	14.54
预付款项	22,205.25	0.68	36,927.71	1.23	10,154.04	0.39
其他应收款	132,940.00	4.09	121,164.35	4.05	76,950.43	2.93

存货	1,094,077.26	33.65	2,081,399.77	69.60	1,960,181.19	74.65
合同资产	1,138,989.55	35.03	-	-	-	-
其他流动资产	5,129.08	0.16	8,175.58	0.27	7,160.01	0.27
流动资产合计	3,133,807.46	96.37	2,892,597.99	96.73	2,524,444.09	96.14
资产总计	3,251,681.48	100.00	2,990,488.23	100.00	2,625,749.22	100.00

发行人的流动资产主要由存货、应收账款、货币资金、其他应收款等构成。截至 2021 年末，发行人占总资产 10%以上的流动资产科目为货币资金、存货、合同资产及应收账款。报告期内，发行人变化幅度在 30%以上的流动资产科目包括货币资金、预付款项、其他应收款、其他流动资产、应收票据。现对上述科目具体情况分析如下：

1) 货币资金

近三年发行人货币资金分别为 88,331.79 万元、258,792.92 万元和 361,082.93 万元，在总资产的占比分别为 3.36%、8.65%和 11.10%。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末增加 170,461.13 万元，增幅为 192.98%（1）2020 年库尔勒市政府拨付政府购买服务费资金较多，导致 2020 年末货币资金规模较大；（2）2019 年度，发行人偿还到期债务增加，导致 2019 年末货币资金规模较小；2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 102,290.01 万元，增幅 39.53%，主要原因系项目回款较多、销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。截止 2021 年末，发行人无受限货币资金。

2) 应收账款

近三年发行人应收账款余额分别为 381,666.63 万元、386,130.66 万元和 378,990.63 万元，在总资产的占比分别为 14.54%、12.91%和 11.66%，均超过 10%。报告期内，随着发行人业务发展，应收账款规模逐年增大。截至 2021 年末，发行人应收账款主要为对库尔勒市住房和城乡建设局应收政府购买服务款和对库尔勒市财政局应收代建款，二者占应收账款余额的比例达到 90.24%。

发行人应收款项中涉及来自库尔勒市政府及其下属部门应收款项，均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

发行人期末对应收账款单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，单独测试未发生减值的，不计提坏账准备。截至 2021 年末，发行人应收账款为库尔勒市财政局、库尔勒市住建局或其他库尔勒市国有企业，各期末对应收账款单独进行减值测试，均未发生减值，因此未计提坏账准备。

截至 2021 年末，发行人按账龄列示应收账款情况及前五大应收账款明细情况如下：

表 发行人 2021 年末按账龄列示的应收账款情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	64,842.92	49,414.29

1-2 年	29,933.52	146,865.89
2-3 年	96,668.64	155,281.29
3 年以上	187,545.55	34,569.19
合计	378,990.63	386,130.66

表 发行人 2021 年末前五大应收账款明细

单位：万元

单位名称	形成原因	金额	比例	账龄	2019-2021 年回款情况	未来回款计划
库尔勒市住房和城乡建设局	政府购买服务款	231,470.10	61.08%	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	27,220.00	拟于 2023-2025 年完成回款
库尔勒市财政局	代建款	110,510.29	29.16%	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	14,134.63	拟于 2023-2025 年完成回款
库尔勒塔什店循环经济产业园区管委会	工程款	6,477.60	1.71%	3 年以上	994.40	拟于 2023-2025 年完成回款
库尔勒上库综合产业园区管委会	工程款	3,534.12	0.93%	1 年以内	-	拟于 2023-2025 年完成回款
新疆科达建设集团有限公司	工程款	3,481.41	0.92%	3 年以上	-	拟于 2023-2025 年完成回款
合计		355,473.53	93.80%			-

3) 预付款项

近三年发行人预付款项分别为 10,154.04 万元、36,927.71 万元和 22,205.25 万元，在总资产的占比分别为 0.39%、1.23%和 0.68%，随着发行人业务发展呈现逐年递增趋势。2020 年末，发行人预付款项较 2019 年末增加 26,773.67 万元，增幅为 263.68%，主要系 2020 年度预付工程款增加所致；2021 年末较 2020 年末减少了 14,722.46 万元，降幅为 39.87%，主要系随着项目的施工进展，预付工程款减少导致科目变动所致。

4) 其他应收款

近三年发行人其他应收款分别为 76,950.43 万元、121,164.35 万元和 132,940.00 万元，在总资产的占比分别为 2.93%、4.05%和 4.09%，呈现波动趋势。2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 27,230.88 万元，增幅为 54.77%，主要为新增的对巴州及库尔勒市其他国有企业往来款，不涉及对政府应收款项；2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 44,213.92 万元，增幅为 57.46%，主要系国有企业改制、新并入企业产生所致。

发行人期末对其他应收款单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，单独测试未发生减值的，不计提坏账准备。截至 2021 年末，发行人其他应收款为巴州及库尔勒市其他国有企业，各期末对其他应收款单独进行减值测试，均未发生减值，因此未计提坏账准备。

截至 2021 年末，发行人其他应收款账龄情况及前五大其他应收款明细情况如下：

表 发行人 2021 年末按账龄列示的其他应收款情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

1 年以内	64,339.59	65,360.70
1-2 年	35,083.68	27,301.45
2-3 年	10,110.74	10,822.36
3 年以上	23,406.00	17,679.85
合计	132,940.00	121,164.35

表 发行人 2021 年末前五大其他应收款明细

单位：万元

单位名称	形成原因	金额	比例	账龄	是否为关联方	是否有经营背景	2019-2021 年回款情况	未来回款计划
巴州上和投资开发有限公司	经营性往来款	9,404.43	7.07	1 年以内、1-2 年、2-3 年	否	是	2019 年新增，未有回款	拟于 2023-2025 年完成回款
库尔勒国泰资产投资管理有限公司	代付拆迁补偿款	8,061.97	6.06	3 年以上	否	是	2019 年新增，未有回款	拟于 2023-2025 年完成回款
库尔勒奇正农产品贸易有限公司	重大基金建设项目投资款	7,998.00	6.02	3 年以上	否	是	未有回款	拟于 2023-2025 年完成回款
库尔勒鸿雁新区建设投资有限公司	房票兑换款	7,891.07	5.94	1 年以内、1-2 年	否	是	2020 年新增，未有回款	拟于 2023-2025 年完成回款
新疆通力房地产开发有限公司库尔勒分公司	经营性往来款	1,608.35	1.21	1 年以内	否	是	2019 年新增，未有回款	拟于 2023-2025 年完成回款
合计		34,963.81	26.30	-	-			

表 发行人 2021 年末其他应收款科目往来款形成情况

单位：万元

时间	分类	形成原因	余额	比例
2021 年末	经营性	内部经营往来	124,940.00	93.98%
	非经营性	资金拆借	8,000.00	6.02
合计			132,940.00	-

发行人对于非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限、决策程序：

发行人制定了非经营往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策制度和程序，并严格执行。发行人制定的《资金预算及资金使用审批、签批权限管理办法》对资金管理的责任权限以及大额资金管理的决策和审批进行了详细明确的规定，规范资金预算、资金使用审批及报销签批权限及流程，对资金预算、预算内项目实施、预算外项目实施、资金使用报销等方面做出了明确的规定。

5) 存货

近三年发行人存货分别为 1,960,181.19 万元、2,081,399.77 万元和 1,094,077.26 万元，占总资产的比例分别为 74.65%、69.60%和 33.65%，是发行人最主要的资产，绝大部分由开发成本构成。发行人近三年存货情况如下：

表 发行人近三年存货明细

单位：万元，%

项目	2021-12-31		2020-12-31		2019-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

原材料	1,968.87	0.18	1,066.65	0.04	1,308.33	0.07
库存商品	5,444.19	0.50	5,028.79	0.24	5,105.75	0.26
开发成本	1,086,664.19	99.32	2,075,304.20	99.71	1,953,766.98	99.67
低值易耗品	-	-	0.14	0.00	0.14	0.00
合 计	1,094,077.26	100.00	2,081,399.77	100.00	1,960,181.19	100.00

截至 2021 年末,发行人存货-开发成本由土地资产和基础设施建设项目两部分组成。

① 土地资产

表 发行人开发成本中土地资产明细表

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式	土地证编号	土地座落	使用权类型 (权利性质)	证载用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	入账方式	是否缴纳土地出让金
1	政府注入	库国用(2012)字第 00277 号	18 号小区, 建国路西侧	划拨	商业兼住宅	154,993.94	30,848.73	评估	否
2	划拨转出让	库政土批(2016)103 号	塔指东路东侧 30 号小区	划拨转出让	商住	46,428.17	4,451.14	成本	是
3	划拨转出让	库政土批(2016)2 号	团结路东侧、田园路南侧	商业划拨转出让	-	13,624.17	2,406.54	成本	是
4	政府注入	库国用(2014)字第 0093 号	团结辖区 37 号小区, 团结路西南侧	出让	住宅	2,148.15	241.50	成本	是
5	政府注入	库国用(2013)字第 00092 号	37 号小区、田园路延伸段南侧	划拨	住宅	166,590.41	26,104.31	评估	否
6	政府注入	库政土批(2016)103 号	建国南路东侧、田园路南侧、田园路延伸段南路	商业划拨转出让	-	20,363.78	4,570.37	成本	是
7	政府注入	库政土批(2016)2 号	团结南路西侧, 田园路西侧	划拨转出让	-	52,068.69	3,858.53	成本	是
8	招拍挂	新(2016)不动产 001	团结辖区建国南路	出让	住宅	22,324.22	2,894.82	成本	是
9	政府注入	库国用(2015 商)字第 0681 号	团结辖区团结北路 156 号聚园综合楼 1 栋	商业划拨转出让	其他商服	268.07	127.80	成本	是
10	招拍挂	库(挂)G2018-26	38 号小区田园路北侧, 鸿雁河东侧	出让	商业	36,871.74	2,663.32	成本	是
11	招拍挂	库(挂)G2018-27	38 号小区田园路北侧	出让	商业	23,215.46	1,754.76	成本	是
12	招拍挂	新(2021)库尔勒市不动产权第 00008693 号	38 号小区田园路北侧, 建国路西侧	出让	商业	71,196.42	5,979.08	成本	是
13	政府注入	库国用(2012)字第 0459 号	团结辖区 40 号小区, 北侧哈拉苏路, 东侧临老团结路	划拨	住宅	97,235.87	23,722.87	评估	否
14	政府注入	库国用(2012)字第 00551 号	团结辖区 40 号小区, 哈拉苏路南侧	划拨	住宅	41,163.13	9,095.25	评估	否
15	政府注入	库国用(2012)字第 00276 号	库尔勒市 40 号小区, 建国南路东侧	划拨	商业兼住宅	80,127.62	19,374.84	评估	否
16	政府注入	库政土批(2016)2 号	团结辖区 40 号小区, 团结南路南侧、喀拉苏路东侧	商业划拨转出让	商业	12,375.44	3,266.79	成本	是

17	招拍挂	库政土批（2016）103号	铁克其路东侧、和硕路北侧	划拨转出让	商住	90,568.83	6,301.14	成本	是
18	政府注入	库国用（2012）字第00273号	49号小区，建国路南侧	划拨	商住	191,580.47	71,836.42	评估	否
19	招拍挂	新（2016）不动01799号	49号小区，建国路南侧	出让	商业	138,807.37	25,610.93	成本	是
20	招拍挂	新（2016）不动02283号	49号小区，铁克其路东侧	出让	商业	83,356.84	15,125.58	成本	是
21	政府注入	库国用（2012）字第000279号	51号小区，梨乡南路北侧	划拨	商业兼住宅	119,677.14	23,504.59	评估	否
22	招拍挂	新（2019）不动4242号	团结辖区54号小区、团结南路北侧	出让	商业兼居住	41,750.59	7,983.49	成本	是
23	招拍挂	新（2019）不动4249号	团结辖区54号小区、团结南路北侧	出让	商业兼居住	44,255.00		成本	是
24	招拍挂	新（2016）不动03753	团结辖区56号小区，腾飞路南侧	出让	住宅	10,119.24	1,661.37	成本	是
25	政府注入	库国用（2012）字第00274号	团结辖区56号小区，建国南路南侧	划拨	商业兼住宅	104,825.29	22,305.45	评估	否
26	政府注入	库政土批（2016）2号	建国南路南侧，腾飞路东侧	商业划拨转出让	-	6,237.37	1,077.34	成本	是
27	政府注入	库国用（2012）字第00278号	57号小区，梨乡南路北侧	划拨	商业兼住宅	60,774.05	11,884.72	评估	否
28	招拍挂	新（2019）不动4245号	新城辖区57号小区，香梨大道延伸段北侧	出让	商业兼居住	28,370.83	2,609.89	成本	是
29	政府注入	库国用（2012）字第00280号	62号小区，利民路南侧	划拨	商业兼住宅	122,359.79	30,247.93	评估	否
30	招拍挂	新（2019）不动4250号	新城辖区62号小区、机场路西侧	出让	商业兼居住	13,819.36	896.32	成本	是
31	招拍挂	新（2019）不动4251号	新城辖区62号小区、机场路西侧，和硕路北侧	出让	商业兼居住	37,526.73	2,455.50	成本	是
32	招拍挂	库政土批（2017）84号	新城辖区62号小区、机场路西侧，和硕路北侧	出让	商业兼居住	42,257.87	2,639.19	成本	是
33	政府注入	库国用（2012）字第00275号	库尔勒市79号小区，交通西路南侧	划拨	商业兼住宅	206,553.67	40,466.77	评估	否
34	招拍挂	库政土批（2016）103号	恰尔巴格路东侧，兰干路南侧	划拨转出让	商业	39,888.99	2,582.69	成本	是
35	政府注入	库国用（2012）字第00283号	85号小区，文化路南侧	划拨	商业兼住宅	121,893.71	29,190.02	评估	否
36	政府注入	库国用（2012）字第00284号	85号小区，文化路南侧	划拨	商业兼住宅	28,726.78	6,101.39	评估	否
37	政府注入	库国用（2012）字第00282号	86号小区，文化路北侧	划拨	商业兼住宅	345,554.18	84,152.03	评估	否
38	政府注入	库国用（2012）字第00281号	团结辖区94号小区，孔雀河南侧	划拨	商业兼住宅	165,038.06	26,758.86	评估	否
39	政府注入	库政土批（2016）2号	团结辖区94号小区，英下路北侧、西环路西侧	出让	-	108,958.94	14,956.72	成本	是
40	政府注入	库国用（2015）字第0209号	团结辖区94号小区，英下路北侧	划拨	住宅	77,267.05	5,573.20	评估	否
41	招拍挂	库(挂)G2018-29	田园路南侧，鸿雁河东侧	出让	商业	57,942.63	4,379.65	成本	是
42	招拍挂	新（2021）库尔勒市不动产权第00008850	鸿雁河东侧	出让	商业	61,090.73	4,532.57	成本	是
43	招拍挂	新（2021）库尔勒市不动产权第00008694	建国南路西侧	出让	商业	61,510.40	4,944.27	成本	是

44	招拍挂	新（2021）库尔勒市不动产权第00008851	鸿雁路东侧	出让	商业	44,985.56	3,316.61	成本	是
45	招拍挂	新（2021）库尔勒市不动产权第00008695	建国路西侧	出让	商业	32,015.82	2,471.94	成本	是
46	招拍挂	库政土批（2017）48号	和静路东侧	出让	商业兼住宅	36,859.80	10,574.56	成本	是
47	招拍挂	库政土批（2017）48号	和硕路南侧，和静路东侧。	出让	商业兼住宅	36,606.84		成本	是
48	招拍挂	（2019）库尔勒市不动产权第0004243号	库尔勒市团结辖区，100号小区，和硕路南侧、和静路西侧	出让	商业兼住宅	61,882.14		成本	是
49	招拍挂	库政土批（2017）48号	铁克其路南侧，和硕路西侧。	出让	商业兼住宅	38,207.28		成本	是
50	政府注入	库国用（2012）字第00272号	102号小区，利民路南侧	划拨	商业兼住宅	97,285.45	20,516.98	评估	否
51	招拍挂	新（2019）不动4278号	团结辖区102号小区，和硕路南侧，民生路西侧	出让	商业兼居住	31,206.75	4,942.38	成本	是
52	招拍挂	库政土批（2017）84号	团结辖区102号小区，和硕路南侧，民生路西侧	出让	商业兼居住	21,257.28		成本	是
53	招拍挂	库政土批（2017）84号	团结辖区102号小区，和硕路南侧，民生路西侧	出让	商业兼居住	27,912.60		成本	是
54	招拍挂	新（2019）不动4248号	团结辖区102号小区，和硕路南侧，民生路东侧	出让	商业兼居住	47,806.55	2,948.26	成本	是
55	政府注入	库国用（2013）字第00091号	190号小区，交通西路南侧	划拨	住宅	92,891.75	6,748.71	评估	否
56	政府注入	库政土批（2016）103号	枣园路南侧，恰尔巴格中路西侧	划拨转出让	商住	74,777.51	3,140.82	成本	是
57	政府注入	库政土批（2016）103号	英下路南侧，恰尔巴格路西侧	划拨转出让	商住	17,919.40	831.64	成本	是
58	招拍挂	新（2019）不动4136号	团结辖区215号小区、恰尔巴格中路东侧，田园路北侧	出让	商住	22,913.14	2,884.10	成本	是
59	招拍挂	新（2019）不动4164号	团结辖区215号小区、梨城路南侧，拥军南路西侧	出让	商住	23,428.10	2,977.55	成本	是
60	招拍挂	新（2019）不动4146号	团结辖区215号小区、拥军南路西侧，田园路北侧	出让	住宅	21,357.64	2,694.31	成本	是
61	招拍挂	库政土批（2016）101号	团结辖区215号小区、拥军南路西侧，田园路北侧	出让	商住	13,055.85	1,602.86	成本	是
62	招拍挂	新（2019）不动4137号	团结辖区英下路南侧	出让	商住	26,830.04	2,840.82	成本	是
63	招拍挂	新（2019）不动4143号	拥军南路西侧，田园路南侧	出让	商住	36,662.50	3,970.04	成本	是
64	招拍挂	新（2019）不动4160号	拥军南路西侧，桃园西路北侧	出让	商住	32,020.87	3,474.48	成本	是
65	招拍挂	新（2019）不动4132号	团结辖区英下路南侧	出让	商住	36,918.40	3,968.70	成本	是
66	招拍挂	新（2019）不动4232号	团结辖区恰尔巴格中路东侧	出让	商住	18,840.50	1,966.15	成本	是

67	招拍挂	新（2020）库尔勒市不动产权第00016397号	库尔勒市萨依巴格辖区，18号小区，建国北路西侧，驿站路南侧	出让	住宅	45,222.58	3,355.82	成本	是
68	招拍挂	新（2020）库尔勒市不动产权第00016396号	库尔勒市萨依巴格辖区，18号小区，建国北路西侧	出让	住宅	58,314.78	4,326.96	成本	是
69	招拍挂	新（2020）库尔勒市不动产权第00016395号	库尔勒市萨依巴格辖区，18号小区，驿站路南侧，退水渠路东侧，建国北路西侧	出让	住宅	29,065.28	2,008.41	成本	是
70	招拍挂	库（挂）G2019-54新（2020）库尔勒市不动产权第00016398号	库尔勒市团结辖区，100号小区，腾飞路西侧	出让	住宅兼容商业	16,720.87	872.50	成本	是
71	招拍挂	）库尔勒市不动产权第00016401号	101号小区，和硕路南侧，腾飞路东侧	出让	住宅兼容商业	65,469.02	3,416.18	成本	是
72	招拍挂	）库尔勒市不动产权第00016399号	库尔勒市团结辖区，101号小区，永安大道北侧，腾飞路东侧	出让	住宅兼容商业	48,341.98	2,652.53	成本	是
73	招拍挂	新（2020）库尔勒市不动产权第00016400号	库尔勒市团结辖区，101号小区，轮台路西侧，南库大道北侧	出让	住宅兼容商业	48,724.94	2,673.54	成本	是
74	招拍挂	库（挂）2020-76	131#小区，安康中路北侧	出让	商住	38,450.20	2,316.24	成本	是
75	招拍挂	库（挂）2020-77	131#小区，轮台路南侧、安康中路北侧	出让	商住	38,643.22	2,327.87	成本	是
76	招拍挂	库（挂）2020-78	129#小区，恰尔巴格路南侧、且末路东侧	出让	商住	35,610.83	1,545.16	成本	是
77	招拍挂	库（挂）2020-79	129#小区，安康路北侧、且末路东侧	出让	商住	65,729.17	2,851.99	成本	是
78	招拍挂	库（挂）2020-80	129#小区，且末路东侧	出让	商住	39,599.17	1,718.21	成本	是
79	招拍挂	库（挂）2020-81	86#小区，永安大道西侧、交通西路南侧	出让	商住	36,010.17	2,511.35	成本	是
80	招拍挂	库（挂）2020-82	86#小区，永安大道西侧、拥军路东侧	出让	商住	46,671.24	3,254.86	成本	是
81	招拍挂	库（挂）2020-83	85#号小区，人民西路北侧、拥军路西侧	出让	商住	13,161.27	909.45	成本	是
82	招拍挂	库（挂）2020-84	207#小区，环城南路西侧、塔指西路南侧	出让	商住	66,667.00	2,918.69	成本	是
83	招拍挂	库（挂）2020-85	62#小区，和硕路北侧	出让	商住	3,261.84	241.45	成本	是
84	招拍挂	库（挂）2020-86	铁门关路东侧	出让	商业	56,164.57	1,505.21	成本	是
85	招拍挂	库（挂）2021-10	如意路42号小区	出让	商业	11,380.90	1,172.24	成本	是
86	政府注入	-	56号小区	划拨转出让	住宅	12,113.55	827.76	成本	是
87	政府注入	库国用（2003）字第0474号	218东314南	划拨	综合用地	127,060.00	4,574.16	评估	否
88	政府注入	库国用（2009）字第0000734号	团结辖区南三环南侧，新生路西侧	划拨	商业	2,129,656.01	294,105.50	评估	否
89	招拍挂	新（2021）库尔勒市不动产权第00031832号	229#，河北路南侧、安康路西侧	出让	商住	38,026.86	5,572.66	成本	是
90	招拍挂	新（2021）库尔勒市不动产权第00031831号	229#，河北路南侧	出让	商住	38,226.86		成本	是

91	招拍挂	新（2021）库尔勒市不动产权第00031830号	228#，河北路南侧	出让	商住	58,026.96	8,126.84	成本	是
92	招拍挂	-	228#、河北路	出让	商住	55,766.95		成本	是
93	招拍挂	-	231号小区	出让	商住	49,780.25	7,422.74	成本	是
94	招拍挂	-	231号小区	出让	商住	56,973.62		成本	是
95	招拍挂	新（2021）库尔勒市不动产权第00040743号	199号小区，环城西路东侧、滨河西路北侧	出让	商住	57,646.95	11,067.43	成本	是
96	招拍挂	新（2021）库尔勒市不动产权第00040742号	199号小区，安康北路西侧、滨河西路北侧	出让	商住	61,646.97		成本	是
97	招拍挂	新（2022）库尔勒市不动产权第00002887号	库尔勒市6号小区	出让	商住	3,486.68	1,500.41	成本	是
98	招拍挂	新（2022）库尔勒市不动产权第00002888号	库尔勒市6号小区	出让	商住	5,900.03		成本	是
99	招拍挂	-	库尔勒市214号小区	出让	商住	39,154.86	2,627.45	成本	是
合计							1,051,413.20		

② 基础设施建设项目开发成本

表 发行人基础设施建设项目开发成本

序号	项目名称	账面价值 (万元)	是否依法 承接	属于市场化经营 项目或政府性项目	是否依法合规 签订相关协议	所属公司
1	第一幼儿园	693.86	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
2	第七幼儿园	629.98	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
3	第八幼儿园	641.66	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
4	第九幼儿园	657.37	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
5	第十幼儿园	665.68	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
6	第十七中学	2,534.08	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
7	梨香小学	2,060.65	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
8	第十一小学	2,426.94	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
9	第十三幼儿园	646.31	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
10	第十四幼儿园	652.61	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
11	第十五幼儿园	644.05	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
12	第十一幼儿园	24.27	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
13	第十六幼儿园	24.27	是	政府性项目	是	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司

14	国债-排水项目	1,934.97	是	政府性项目	是	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
15	老城区污水再利用	6,696.75	是	政府性项目	是	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
16	老城区污水处理	9,698.40	是	政府性项目	是	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
17	6 号小区	4,516.36	是	政府性项目	是	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
18	合计	35,148.21	是	政府性项目	是	

6) 合同资产

2021 年末受新收入准则影响，将存货-开发成本中基础设施建设项目和棚户区拆迁及土地整理则计入合同资产科目，近一年发行人合同资产分别为 1,138,989.55 万元，占总资产的比例分别为 35.03%，明细如下：

表 发行人合同资产明细

序号	项目名称	是否依法承接	属于市场化经营性项目或政府性项目	是否依法合规签订相关协议	账面价值	所属公司
1	棚户区 109 号小区拆迁	是	政府性项目	是	5,199.01	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
2	棚户区 14 号小区拆迁	是	政府性项目	是	2,360.75	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
3	棚户区 15 号小区拆迁	是	政府性项目	是	18,436.57	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
4	棚户区 16 号小区拆迁	是	政府性项目	是	15,461.68	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
5	棚户区 18 号小区拆迁	是	政府性项目	是	208.82	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
6	2012 年道路拆迁	是	政府性项目	是	12,201.92	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
7	2013 年道路拆迁	是	政府性项目	是	2,244.85	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
8	2014 年道路拆迁	是	政府性项目	是	637.16	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
9	2015 棚户区 100#拆迁	是	政府性项目	是	1,259.20	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
10	棚户区 209 号小区拆迁	是	政府性项目	是	25.20	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
11	棚户区 20 号小区拆迁	是	政府性项目	是	4,649.61	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
12	棚户区 30 号小区拆迁	是	政府性项目	是	22,351.72	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
13	棚户区 32 号小区拆迁	是	政府性项目	是	4,585.10	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
14	33 号小区拆迁	是	政府性项目	是	10,029.44	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
15	棚户区 36 号小区拆迁	是	政府性项目	是	61,457.72	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
16	棚户区 37 号小区拆迁	是	政府性项目	是	14,138.86	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
17	棚户区 51 号小区拆迁	是	政府性项目	是	4,541.77	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
18	棚户区 56 号小区拆迁	是	政府性项目	是	30,727.37	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司

19	棚户区 62 号小区拆迁	是	政府性项目	是	6,992.27	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
20	83 号小区拆迁	是	政府性项目	是	137.22	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
21	86 号小区拆迁	是	政府性项目	是	215.36	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
22	棚户区 90 号小区拆迁	是	政府性项目	是	54.11	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
23	棚户区 94 号小区拆迁	是	政府性项目	是	40,102.32	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
24	艾兰巴格村拆迁	是	政府性项目	是	136.94	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
25	巴州电视台拆迁	是	政府性项目	是	121.63	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
26	朝阳路拆迁	是	政府性项目	是	101.41	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
27	国家安全局拆迁	是	政府性项目	是	138.76	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
28	哈尔东学校拆迁	是	政府性项目	是	26,755.23	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
29	哈赞其拆迁	是	政府性项目	是	2,833.57	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
30	孔雀公园拆迁	是	政府性项目	是	23,356.84	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
31	孔雀河二期拆迁	是	政府性项目	是	25,359.39	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
32	梨香小学拆迁	是	政府性项目	是	2,191.01	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
33	恰尔巴格中学拆迁	是	政府性项目	是	14,899.42	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
34	清真寺拆迁	是	政府性项目	是	1,892.00	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
35	十一中拆迁	是	政府性项目	是	4,331.77	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
36	塔指英下乡储备地拆迁	是	政府性项目	是	15,401.98	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
37	铁克其拆迁	是	政府性项目	是	5,639.27	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
38	西环路拆迁	是	政府性项目	是	707.10	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
39	消防基站拆迁	是	政府性项目	是	423.84	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
40	新花园拆迁	是	政府性项目	是	283.11	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
41	新区拆迁	是	政府性项目	是	9,440.63	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
42	新区博物馆拆迁	是	政府性项目	是	922.80	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
43	遗留拆迁	是	政府性项目	是	462.42	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
44	十二中学拆迁	是	政府性项目	是	680.00	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
45	棚户区 49 号小区拆迁	是	政府性项目	是	1,300.41	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
46	杜鹃河四期	是	政府性项目	是	53,600.00	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
47	武警支队综合办公楼工程款	是	政府性项目	是	101.50	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司

48	华凌市场汽车展厅	是	政府性项目	是	878.31	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
49	老城区二期外排工程	是	政府性项目	是	30.00	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
50	老城区污水再生利用工程	是	政府性项目	是	1,500.00	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
51	廉租房	是	政府性项目	是	3,440.54	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
52	新区排水项目	是	政府性项目	是	5.95	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
53	新市政府联合办公大楼	是	政府性项目	是	7,749.57	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
54	州福利院食堂彩板房	是	政府性项目	是	46.43	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
55	格库铁路工程款	是	政府性项目	是	55.05	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
56	三供一业项目	是	政府性项目	是	5,642.26	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
57	天山绿苑小区燃气改造工程	是	政府性项目	是	0.97	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
58	2020 年库尔勒市城市二次供水改造项目	是	政府性项目	是	3,733.14	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
59	三河贯通	是	政府性项目	是	41,535.52	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司
60	30 号小区安置楼及廉租房	是	政府性项目	是	13,834.92	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
61	49 号风情街、安置楼及廉租房	是	政府性项目	是	129,386.71	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
62	36 号小区安置楼及廉租房	是	政府性项目	是	16,242.18	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
63	40 号小区安置楼	是	政府性项目	是	33,678.71	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
64	56 号小区安置楼及廉租房	是	政府性项目	是	48,972.55	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
65	37 号小区安置楼	是	政府性项目	是	27,146.23	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
66	32 号小区安置楼	是	政府性项目	是	3,384.83	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
67	94 号小区廉租房	是	政府性项目	是	24,058.53	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
68	209 号小区	是	政府性项目	是	5,573.20	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
69	106 号小区廉租房	是	政府性项目	是	33,588.87	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
70	190 号小区安置楼	是	政府性项目	是	6,744.24	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司

71	2018 年老旧小区配套工程	是	政府性项目	是	3,751.97	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
72	阿瓦提乡（一、二）公租房	是	政府性项目	是	2,359.63	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
73	101 号小区	是	政府性项目	是	1,897.46	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
74	86 号安置小区	是	政府性项目	是	4,647.31	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
75	98 号小区	是	政府性项目	是	6,768.63	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
76	上恰其村四组二组拆迁安置	是	政府性项目	是	85,718.14	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
77	铁克其乡铁克其村拆迁安置	是	政府性项目	是	41,838.92	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司
78	杜鹃河河道治理	是	政府性项目	是	31,414.74	库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司
79	南库大道综合管廊	是	政府性项目	是	24,551.10	库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司
80	中水回用项目	是	政府性项目	是	352.70	库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司
81	通信管材及管道工程	是	政府性项目	是	287.37	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司
82	鸿雁河河道项目	是	政府性项目	是	58,195.12	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司
83	陆港仓储物流项目	是	政府性项目	是	791.96	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司
84	库尔勒市老旧小区配电网建设项目	是	政府性项目	是	276.92	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司
85	库尔勒市供热改造项目一期	是	政府性项目	是	166.16	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司
86	公共停车场项目	是	政府性项目	是	38.05	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
87	孔雀河梨园流殇项目	是	政府性项目	是	26.46	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
88	第二水源地项目	是	政府性项目	是	1,757.76	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
89	应急生活水厂项目	是	政府性项目	是	305.80	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司
90	承安工程建设基础设施项目	是	政府性项目	是	12,698.39	库尔勒承安建筑工程有限责任公司
91	市政工程建设基础设施项目	是	政府性项目	是	4,817.23	库尔勒市政工程建设有限责任公司
合计					1,138,989.55	

7) 其他流动资产

近三年发行人其他流动资产分别为 7,160.01 万元、8,175.58 万元和 5,129.08 万元，在总资产的占比分别为 0.27%、0.27%和 0.16%，呈现波动趋势。2021 年末，发行人其他流动资产较 2020 年末减少 3,046.50 万元，降幅为 37.26%，主要系进项留抵税额减少导致科目变动所致。

(2) 非流动资产

近三年发行人非流动资产的构成情况如下：

表 发行人非流动资产结构表

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-		2,200.00	0.07	1,000.00	0.04
其他权益工具投资	1,000.00	0.03				
长期股权投资	35,673.04	1.10	15,659.42	0.52	14,028.18	0.53
投资性房地产	29,136.83	0.90	29,805.90	1.00	30,474.97	1.16
固定资产	12,204.76	0.38	14,465.89	0.48	9,988.44	0.38
在建工程	8,224.78	0.25	7,287.57	0.24	6,686.91	0.25
无形资产	29,380.16	0.90	28,097.91	0.94	27,183.91	1.04
开发支出	-	-	113.00	0.00	113	0.00
长期待摊费用	2,254.45	0.07	260.54	0.01	73.74	0.00
其他非流动资产	-	-	-	-	11,755.99	0.45
非流动资产合计	117,874.03	3.63	97,890.24	3.27	101,305.12	3.86
资产总计	3,251,681.48	100.00	2,990,488.23	100.00	2,625,749.22	100.00

发行人的非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产等构成。发行人近三年非流动资产分别为 101,305.12 万元、97,890.24 万元和 117,874.03 万元，占比分别为 3.86%、3.27%和 3.63%，占总资产的比重不大，未超过 10%。

发行人非流动资产主要科目分析如下：

1) 长期股权投资

近三年发行人长期股权投资分别为 14,028.18 万元、15,659.42 万元和 35,673.04 万元，占总资产的比例分别为 0.53%、0.52%和 1.10%，均为发行人对新疆昌源水务集团库尔勒银泉供水有限公司和库尔勒龙润水处理有限公司的投资。截至 2021 年末，发行人长期股权投资明细情况如下：

表 发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	持股比例	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
新疆昌源水务集团库尔勒银泉供水有限公司	34.97%	15,858.29	14,230.67	12,819.80
库尔勒龙润水处理有限公司	40.00%	1,544.97	1,428.75	1,208.37
新疆华州体育文化发展有限公司	49.00%	8,138.36	-	-
新疆中泰博源水务科技有限公司	33.33%	10,000.00	-	-
新疆晨光新型建材有限公司	34.00%	131.42	-	-
合 计	-	35,673.04	15,659.42	14,028.18

2) 投资性房地产

近三年发行人投资性房地产分别为 30,474.97 万元、29,805.90 万元和 29,136.83 万元，占总资产的比例分别为 1.16%、1.00%和 0.90%，基本保持稳定。

根据库政发[2012]137 号文、库政发 138 号文和库政发[2012]139 号文，库尔勒市人民政府将库尔勒建设辖区（建筑面积：7,292.76 平方米）、团结辖区（建筑面积：19,839.89 平方米）、新城辖区（建筑面积：58,614.00 平方米）三个辖区的部分廉租房无偿划拨给发行人全资子公司库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司。三个辖区廉租房经库尔勒天平房地产价格评估事务所（有限责任公司）评估：建设辖区经库天房评字（2012）621 号评估值 3,169.43 万元，团结辖区经库天房评字（2012）622 号评估值 7,949.46 万元，新城辖区经库天房评字（2012）623 号评估值 24,095.32 万元。近三年发行人投资性房地产呈逐年缓慢减少的趋势，主要系逐年摊销所致。近三年，发行人投资性房地产分别实现租赁收入 241.05 万元、1,141.38 万元和 1,318.00 万元。报告期内，发行人投资性房地产均采用成本法进行初始计量和后续计量。

3) 固定资产

近三年发行人固定资产分别为 9,988.44 万元、14,465.89 万元和 12,204.76 万元，占总资产的比例分别为 0.38%、0.48%和 0.38%，基本保持稳定。发行人固定资产主要为房屋及建筑物、机器设备、运输工具、办公及电子设备等。截至 2021 年末，发行人固定资产明细如下：

表 发行人 2021 年末固定资产明细

单位：万元			
项目	原值	累计折旧	净值
房屋及建筑物	9,136.80	3,952.27	5,184.52
机器设备	16,309.57	13,030.71	3,278.86
运输工具	6,598.77	4,838.54	1,760.23
办公及电子设备	4,262.28	2,281.14	1,981.14
合 计	36,307.42	24,102.66	12,204.76

截止 2021 年 12 月 31 日上述固定资产均正常使用、无闲置情况，不存在减值因素，故未计提固定资产减值准备，上述固定资产不存在抵押和担保情况、不存在期末未办妥产权证书的固定资产。

4) 在建工程

近三年发行人在建工程分别为 6,686.91 万元、7,287.57 万元和 8,224.78 万元，占总资产的比例分别为 0.25%、0.24%和 0.25%，呈缓慢增长趋势。2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增加 600.66 万元，增幅为 8.98%，主要系垃圾处理工程规模增加、新增其他投资所致。截至 2021 年末，发行人在建工程明细如下：

表 发行人 2021 年末在建工程明细

单位：万元

项目名称	2021 年初余额	是否依法承接	属于市场化经营性项目或政府性项目	是否依法合规签订相关协议	2021 年末余额
垃圾处理工程	5,863.98	是	政府性项目	是	6,233.94
停车场改造工程	703.84	是	市场化经营性项目	是	1,300.74
其他	719.75	是	政府性项目	是	690.10
合计	7,287.57				8,224.78

5) 无形资产

近三年发行人无形资产分别为 27,183.91 万元、28,097.91 万元和 29,380.16 万元，占总资产的比例分别为 1.04%、0.94%和 0.90%，基本保持稳定。发行人无形资产主要包括垃圾场、软件和特许经营权。截至 2021 年末发行人无形资产明细如下：

表 发行人 2021 年末发行人无形资产情况表

单位：万元

序号	资产名称	面积 (m²)	账面价值
1	北山垃圾场	400,000	4,844.69
2	东山垃圾场	500,000	3,711.66
3	南郊垃圾场	70,000	929.87
4	南山垃圾场	2,000,000	16,409.44
5	北山停车场	24,596	928.04
6	5#小区	8,526	64.99
7	公路土地使用权	-	66.27
8	财务软件	-	228.77
9	梨城新创、开拓土地使用权	-	31.51
10	特许经营权	-	2,162.48
11	商标权	-	2.44
合计	-	-	29,380.16

6) 其他非流动资产

近三年发行人其他非流动资产分别为 11,755.99 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 0.45%、0.00%和 0.00%。2018-2019 年，发行人其他非流动资产为发行人募集的小微企业增信集合债券对库尔勒的小微企业发放的委托借款，随着小微企业增信集合债券偿还完毕，上述委托借款全部清偿，因此 2020 年末和 2021 年末其他非流动资产为 0。

2、负债结构分析

近三年发行人负债总额分别为 1,490,791.66 万元、1,827,753.61 万元和 2,025,973.04 万元，其中以非流动负债为主。近三年末非流动负债占负债总额的比例分别为 79.67%、77.98%和 80.65%，详细情况如下：

表 发行人近三年负债结构表

单位：万元；%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	391,960.90	19.35	402,528.07	22.02	303,108.89	20.33
非流动负债	1,634,012.14	80.65	1,425,225.54	77.98	1,187,682.76	79.67
负债合计	2,025,973.04	100.00	1,827,753.61	100.00	1,490,791.66	100.00

(1) 流动负债

近三年发行人流动负债构成情况如下：

表 发行人近三年流动负债结构表

单位：万元；%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	43,100.00	2.13	69,700.00	3.81	0.00	0.00
应付票据	900.00	0.04	14,000.00	0.77	0.00	0.00
应付账款	37,862.90	1.87	31,933.41	1.70	34,485.07	2.31
合同负债	56,425.13	2.79	-	-	-	-
预收款项	-	-	45,810.98	2.51	26,401.29	1.77
应付职工薪酬	194.26	0.01	234.68	0.01	37.3	0.00
应交税费	44,861.09	2.21	36,820.43	2.01	35,219.85	2.36
其他应付款	155,879.25	7.69	149,758.55	8.19	123,295.39	8.27
一年内到期的非流动负债	47,660.00	2.35	54,270.00	2.97	83,670.00	5.61
其他流动负债	5,078.26	0.25	-	-	-	-
流动负债合计	391,960.90	19.35	402,528.07	22.02	303,108.89	20.33
负债合计	2,025,973.04	100.00	1,827,753.61	100.00	1,490,791.66	100.00

近三年发行人流动负债分别为 303,108.89 万元、402,528.07 万元和 391,960.90 万元，占负债总额的比例分别为 20.33%、22.02%和 19.35%。发行人流动负债占负债比重较低，主要由短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债等构成，无占比超过 10%的流动负债科目。

1) 短期借款

近三年发行人短期借款余额分别为 0.00 万元、69,700.00 万元和 43,100.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.00%、3.81%和 2.13%。2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末大幅增加，系发行人因业务发展需要新增短期借款所致；2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末减少 26,600 万元，主要系偿还部分短期借款所致。

2) 应付账款

近三年发行人应付账款分别为 34,485.07 万元、31,933.41 万元和 37,862.90 万元，占负债总额的比例分别为 2.31%、1.70%和 1.87%，主要为应付项目工程款。截至 2021 年末，发行人应付账款账龄情况及前五大明细情况如下：

表 发行人 2021 年末按账龄列示的应付账款情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	16,294.12	9,482.61
1-2 年	4,149.58	6,470.26
2-3 年	4,409.63	5,778.00
3 年以上	13,009.57	10,202.55
合计	37,862.90	31,933.41

表 发行人 2021 年末前五大应付账款明细

单位：万元

单位名称	性质	金额	比例	账龄
中交第四公路工程局有限公司库尔勒分公司	工程款	3,496.00	9.23	1 年以内
新疆九洲建设集团有限公司	工程款	2,045.12	5.40	2-3 年、3 年以上
新疆正方建设集团有限责任公司	工程款	1,568.28	4.14	2-3 年、3 年以上
新疆巴音工程建设（集团）有限公司	工程款	1,306.98	3.45	2-3 年、3 年以上
新疆新瑞达建工集团有限公司	工程款	1,159.75	3.06	2-3 年、3 年以上
合计		9,576.12	25.28	

3) 预收款项

近三年发行人预收款项分别为 26,401.29 万元、45,810.98 万元和 0 万，占负债总额的比例分别为 1.77%、2.51%和 0.00%，2021 年末发行人没有预收款项的原因主要系新会计准则调整所致。

4) 应交税费

近三年发行人应交税费分别为 35,219.85 万元、36,820.43 万元和 44,861.09 万元，占负债总额的比例分别为 2.36%、2.01%和 2.21%，基本保持稳定。发行人应交税费包括企业所得税、增值税、城市建设维护税、教育费附加、个人所得税及其他税种，其中企业所得税为最主要税种。截至 2021 年末，发行人应交企业所得税为 35,129.27 万元，占全部应交税费的比例为 78.31%。

5) 其他应付款

近三年发行人其他应付款分别为 123,295.39 万元、149,758.55 万元和 155,879.25 万元，占负债总额的比例分别为 8.27%、8.19%和 7.69%，占比较大，是发行人最主要的流

动负债科目。发行人其他应付款科目包括应付利息、应付股利和其他应付款。截至 2021 年末，发行人其他应付款账龄情况及前五大明细情况如下：

表 发行人 2021 年末按账龄列示的其他应付款情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	46,431.68	38,895.84
1-2 年	22,814.61	24,805.62
2-3 年	5,577.66	50,611.25
3 年以上	76,173.52	29,833.27
合计	150,997.46	144,145.97

表 发行人 2021 年末前五大其他应付款明细

单位：万元、%

单位名称	性质	金额	比例	账龄	经营背景
库尔勒市国有资产经营有限公司	往来款	10,000.00	6.62	3 年以上	经营性借款
新疆华誉房地产开发集团有限公司	往来款	7,520.33	4.98	1-2 年	经营性借款
巴州旭升房地产开发有限公司	往来款	3,768.20	2.5	3 年以上	经营性借款
库尔勒市国土资源局土地储备中心	往来款	3,500.00	2.32	1 年以内、1-2 年	土地整理项目
新疆新瑞达建工集团有限公司	往来款	3,381.73	2.24	3 年以上	保障房
合计	-	28,170.26	18.66	-	-

6) 一年内到期的非流动负债

近三年发行人一年内到期的非流动负债分别为 83,670.00 万元、54,270.00 万元和 47,660.00 万元，占负债总额的比例分别为 5.61%、2.97%和 2.35%，主要原因为：发行人从长期借款存在不同周期，调整至一年内到期的非流动负债的规模因此存在差异。截至 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债均为一年内到期的长期借款。

(2) 非流动负债

近三年发行人非流动负债的构成情况如下：

表 发行人非流动负债结构表

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	521,925.01	25.76	511,592.28	27.99	424,630.21	28.48
应付债券	205,823.70	10.16	204,786.14	11.20	164,883.18	11.06
长期应付款	906,263.43	44.73	707,528.12	38.71	598,169.37	40.12
递延收益-非流动负债	-	-	1,319.00	0.07	-	-
非流动负债合计	1,634,012.14	80.65	1,425,225.54	77.98	1,187,682.76	79.67
负债合计	2,025,973.04	100.00	1,827,753.61	100.00	1,490,791.66	100.00

近三年发行人非流动负债余额分别为 1,187,682.76 万元、1,425,225.54 万元和 1,634,012.14 万元，在负债总额中的占比分别为 79.67%、77.98%和 80.65%。发行人非流动负债占负债比重较高，发行人非流动负债由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

1) 长期借款

近三年发行人长期借款余额分别为 424,630.21 万元、511,592.28 万元和 521,925.01 万元，占负债总额的比例分别为 28.48%、27.99%和 25.76%，呈增长趋势。近三年，发行人长期借款占非流动负债比重较大，主要原因为随着国家西部大开发和“一带一路”等政策的推行，库尔勒城市化进程的不断加快，发行人及下属子公司承接的项目前期投入量较大，需要一定的长期借款。同时，由于发行人资质良好，农发行、国开行向发行人提供了期限很长、利率较低的项目贷款，发行人短期偿债压力较小。

截至 2021 年末，发行人长期借款信用结构如下：

表 发行人长期借款信用结构表

单位：万元

项目	信用	保证	质押保证	抵押质押	质押	抵押保证	合计
长期借款	16,900.00	256,530.00	46,955.01	11,250.00	145,790.00	44,500.00	521,925.01

2) 应付债券

近三年发行人应付债券余额分别为 164,883.18 万元、204,786.14 万元和 205,823.70 万元，占负债总额的比例分别为 11.06%、11.20%和 10.16%。2020 年末，发行人应付债券余额较 2019 年末增加 39,902.96 万元，增幅为 24.20%，主要系发行私募公司债券及超短期融资券所致。截至 2021 年末，发行人应付债券为：私募公司债券 6 亿元，中期票据 4.8 亿元，超短期融资券 9.8 亿元。

3) 长期应付款

近三年发行人的长期应付款余额分别为 598,169.37 万元、707,528.12 万元和 906,263.43 万元，占负债总额的比例分别为 40.12%、38.71%和 44.73%，呈增长趋势。发行人长期应付款占比较大，系发行人最主要的负债，主要为库尔勒市政府向发行人拨付的城市基础建设资金和廉租房工程项目款等，均计入长期应付款，体现了发行人作为库尔勒市最大的城市基础设施建设企业，得到了库尔勒市政府在资金方面的大力支持。由于库尔勒市政府已支付的部分长期应付款对应发行人棚户区拆迁及土地整理、保障性住房建设等业务相关政府应付款项，未来政府支付以上业务款项时可能扣除长期应付款中的已支付款项。截至 2021 年末发行人长期应付款明细如下：

表 发行人 2021 年末长期应付款结构表

单位：万元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
垃圾处理项目专项资金	6,570.46	6,570.46

棚户区改造建设工程项目	478,399.98	332,181.92
国债专项资金拨款	24,130.18	23,594.60
城市基础建设资金	369,262.80	335,181.13
融资租赁款	27,900.00	10,000.00
合计	906,263.43	707,528.12

3、所有者权益分析

发行人所有者权益主要为实收资本、资本公积及未分配利润。近三年发行人所有者权益分别为 1,134,957.56 万元、1,162,704.63 万元和 1,225,708.44 万。发行人所有者权益构成情况如下：

表 发行人所有者权益结构表

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	58,000.00	4.73	58,000.00	4.99	58,000.00	5.11
资本公积	895,391.56	73.05	849,547.01	73.07	836,804.56	73.73
盈余公积	31,838.98	2.60	31,838.98	2.74	31,630.28	2.79
未分配利润	240,474.26	19.62	223,318.64	19.21	208,522.73	18.37
少数股东权益	3.64	0.00	30.00	0.00	-	-
所有者权益合计	1,225,708.44	100.00	1,162,734.62	100.00	1,134,957.56	100.00

(1) 实收资本

近三年发行人实收资本均为 58,000.00 万元，在所有者权益中的占比分别为 5.11%、4.99%和 4.73%。

表 发行人实收资本情况表

单位：万元，%

股东	注册资金	持股比例
库尔勒市国有资产监督管理委员会	50,000.00	86.21%
中国农发重点建设基金有限公司	8,000.00	13.79%
合计	58,000.00	100%

发行人注册资本出资及验资情况如下：

发行人系根据库尔勒市人民政府以《关于同意设立库尔勒城市建设（集团）有限责任公司并组建库尔勒城市建设企业集团的批复》（库政发[2001]124 号），于 2001 年 6 月 28 日注册成立，注册资本 50,000.00 万元，由库尔勒市人民政府授权库尔勒市国有资产监督管理委员会以库尔勒自来水公司、库尔勒市热力公司、库尔勒市排水公司、巴州污水处理公司、库尔勒市市政工程处和库尔勒环卫处六个单位的全部资产作为出资设立。新疆经纬有限责任会计师事务所对注册资本进行了审验并出具了新经纬会验字[2001]060 号验资报告。2016 年 9 月中国农发重点建设基金有限公司以人民币 8,000 万元对发行人

进行增资，增资后占发行人注册资本的比例为 13.79%，增资完成后，注册资本由原人民币 50,000 万元增加至 58,000 万元。

（2）资本公积

近三年发行人资本公积分别为 836,804.56 万元、849,547.01 万元和 895,391.56 万元，在所有者权益中的占比较大，分别为 73.73%、73.07%和 73.05%，基本保持稳定，由资本溢价和其他资本公积构成。截至 2021 年末发行人资本公积构成情况如下：

表 截至 2021 年末发行人资本公积构成表

单位：万元

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资本溢价	9,690.83	9,690.83
其他资本公积	885,700.73	839,856.18
合 计	895,391.56	849,547.01

发行人资本溢价账面价值 9,690.83 万元，产生原因为：发行人成立时对库尔勒市原有的几家国有控股企业进行了资产重组，经资产评估形成资本溢价 9,690.83 万元，计入了资本公积。其中：洁净排水公司 2,481.34 万元；新隆热力公司 1,811.44 万元；净美排水公司 2,105.98 万元；市政工程公司 271.30 万元；银泉自来水公司 3,020.77 万元。

其他资本公积账面价值 885,700.73 万元。主要构成情况为：

（1）2004 年 12 月，发行人将库尔勒市 314 国道南侧石油公司油库东侧的库国用（2009）字第 0000734 号《国有土地使用权证》的 2,129,656.01 平方米龙山绿地以实物投资 4,500 万元成立龙腾公司。该宗土地经新疆天山有限责任会计师事务所评估，出具新天会评字（2003）第 250 号评估报告。该宗土地原在无形资产的账面价值为 4,152.49 万元，评估增值 347.51 万元计入资本公积。

（2）2006 年 7 月，发行人根据营业执照注册资金调整实收资本 289.30 万元，调减的 289.30 万元计入资本公积。

（3）2006 年 7 月，发行人将库尔勒市财政局退付的土地出让金 707.00 万元计入资本公积。

（4）2007 年 9 月，发行人根据库尔勒国资委发[2004]1、2 号及库财字[2004]158 号文件调减（洁净排水公司）资本公积账面 2,481.34 万元；对洁净排水公司改制出售资产款缴入库尔勒国资委，资本公积减少 3,000.00 万元；对洁净排水公司改制而形成资产减值，资本公积减少 1,500.00 万元。

（5）2007 年 10 月，发行人根据库尔勒国资委发[2007]01 号《关于对库尔勒银泉自来水公司投资账务处理的批复》，库尔勒银泉自来水公司 2003 年投入汇通银泉水务公司实物资产 4,700.00 万元从库尔勒银泉自来水公司的长期投资中转出，由发行人作为对汇通银泉水务公司的投资，同时计入资本公积。

(6) 2008 年 6 月, 发行人根据库尔勒国资委发[2007]14 号《关于对库尔勒市银泉自来水有限责任公司资产转让的批复》, 发行人对汇通银泉水务公司形成 307.44 万元债权, 同时计入资本公积。

(7) 2008 年 12 月, 发行人根据库尔勒国资委发[2008]41 号《关于对库尔勒城建(集团)有限责任公司资产报损的批复》, 发行人将清理资产损失 100.50 万元从资本公积中冲抵。

(8) 根据库尔勒市企业改革工作领导小组的库企改领[2008]01 号《关于对库尔勒城市建设(集团)有限责任公司股权收购的会议纪要》, 同意发行人收购新疆中博置业有限公司在库尔勒金城洁净排水有限公司 60%的股权, 价款 3,885.53 万元。2008 年 12 月由库尔勒市财政局拨付并支付 288 万元; 2009 年 1 月由库尔勒市财政局拨付并支付 500 万元; 2009 年 12 月由库尔勒国资委拨付并支付 3,097.53 万元。全部计入资本公积。

(9) 2009 年 12 月, 发行人将库尔勒市政府出让的位于库尔勒团结辖区三环南侧、新生西 2,129,656.01 平方米的商业用地评估入账, 经新疆国信地源不动产评估有限公司评估, 出具新国信地源(2009)估字第 397 号评估报告, 评估价值为 294,105.50 万元, 计入资本公积。

(10) 2011 年 7 月, 发行人将库尔勒市财政局拨付拆迁业务管理系统软件开发资金 12 万元, 计入资本公积。

(11) 2012 年 12 月, 根据库政发[2012]136 号文, 发行人将库尔勒市政府划拨的 13 宗土地(17,993,390.45 平方米)评估入账, 经新疆新土不动产评估有限公司出具新疆新土(2012)土估字第 027 号评估报告, 评估价值为 417,188.73 万元, 计入资本公积。

(12) 2013 年 11 月, 发行人根据库尔勒国资委发[2012]80 号《关于对库尔勒城建(集团)有限责任公司部分土地资产处置的批复》, 发行人将公司账面上代政府行使土地储备职能的八块中转站土地及公路用地进行剥离, 价值 1,432.22 万元, 从资本公积中冲抵。

(13) 2012 年, 根据库政发[2012]137 号文、库政发[2012]138 号文和库政发[2012]139 号文, 库尔勒市人民政府将库尔勒市建设辖区、团结辖区、新城辖区的部分廉租房无偿划拨给发行人的子公司库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限责任公司, 建设辖区经库天房评字(2012)621 号评估值 3,169.43 万元, 团结辖区经库天房评字(2012)622 号评估值 7,949.46 万元, 新城辖区经库天房评字(2012)623 号评估值 24,095.32 万元。上述合计价值为 35,214.21 万元。

(14) 2013 年, 根据库政函[2013]129 号文, 库尔勒市人民政府将 5 宗土地(472,340.61 平方米)划拨给发行人子公司库尔勒市保障性住房投资建设管理有限责任公司, 经湖北

万信资产评估有限公司出具鄂万信评报字（2013）第 028 号评估报告，评估价值为 71,244.34 万元。

（15）2014 年，根据库尔勒国资委发（[2014]45 号）《关于划转库尔勒市国有资产经营有限责任公司国有股权的批复》，将库尔勒市国有资产经营有限责任公司持有的库尔勒市农信社股权 1,000.00 万元无偿划拨给发行人子公司库尔勒市政工程建设有限责任公司。

（16）发行人子公司库尔勒天达环卫有限责任公司于 2001 年 12 月至 2004 年 5 月期间陆续收到上级财政拨付的生活垃圾项目资金 3,200 万元；于 2009 年 11 月至 2010 年 10 月期间陆续收到由库尔勒市财政局拨付的医疗废物处理工程项目资金 591 万元；以上 3,791 万元全部计入资本公积。

（17）根据库国资字[2020]41 号《关于划转股权的通知》，将巴州讯卓建设监理有限公司、库尔勒市公共交通有限责任公司、库尔勒市中宏工程建设有限责任公司、库尔勒市锦绣园林工程有限责任公司、新疆梨城新创检测服务有限公司股权划转至发行人名下，由此增加 12,742.45 万元资本公积。

（18）代政府持有华州体育 49%股份，由此增加 8,334.10 万元资本公积。

（19）泰农公司无偿划入土地，增加资本公积 19,868.39 万元。

（20）国资委注资 1.2 亿。

（21）代住建局持新疆中泰博源水务科技有限公司 1 亿股份。

（22）2021 年天达环卫减少 305.58 万元，审计调增库尔勒环亚交通建设投资有限公司资本公积 5491.5，调减新疆梨城新创检测服务有限公司当年未分利润 387.08 万元。

发行人其它资本公积中包含的土地资产为：

表 发行人其它资本公积中土地资产构成表

序号	取得方式	土地证编号、用地批准文件或宗地编号	坐落	使用权类型（权利性质）	证载用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	入账方式	单价（元/平方米）	抵押情况	是否缴纳土地出让金	是否保障性住房建设用地
1	政府注入	库国用（2012）字第 00277 号	18 号小区，建国路西侧	划拨	商业兼住宅	154,993.94	30,848.73	评估	1,990.32	是	否	是
2	政府注入	库国用（2013）字第 00092 号	37 号小区、田园路延伸段南侧	划拨	住宅	166,590.41	26,104.31	评估	1,566.98	是	否	是

3	政府注入	库国用（2012）字第 0459 号	团结辖区 40 号小区，北侧哈拉苏路，东侧临老团结路	划拨	住宅	97,235.87	23,722.87	评估	2,439.72	是	否	是
4	政府注入	库国用（2012）字第 00551 号	团结辖区 40 号小区，哈拉苏路南侧	划拨	住宅	41,163.13	9,095.25	评估	2,209.56	是	否	是
5	政府注入	库国用（2012）字第 00276 号	库尔勒市 40 号小区，建国南路东侧	划拨	商业兼住宅	80,127.62	19,374.84	评估	2,418.00	是	否	是
6	政府注入	库国用（2012）字第 00273 号	49 号小区，建国路南侧	划拨	商业	191,580.47	71,836.42	评估	3,749.67	是	否	是
7	政府注入	库国用（2012）字第 000279 号	51 号小区，梨乡南路北侧	划拨	商业兼住宅	119,677.14	23,504.59	评估	1,964.00	否	否	是
8	政府注入	库国用（2012）字第 00274 号	团结辖区 56 号小区，建国南路南侧	划拨	商业兼住宅	104,825.29	22,305.45	评估	2,127.87	是	否	是
9	政府注入	库国用（2012）字第 00278 号	57 号小区，梨乡南路北侧	划拨	商业兼住宅	60,774.05	11,884.72	评估	1,955.56	否	否	是
10	政府注入	库国用（2012）字第 00280 号	62 号小区，利民路南侧	划拨	商业兼住宅	122,359.79	30,247.93	评估	2,472.05	否	否	是
11	政府注入	库国用（2012）字第 00275 号	库尔勒市 79 号小区，交通西路南侧	划拨	商业兼住宅	206,553.67	40,466.77	评估	1,959.14	是	否	是
12	政府注入	库国用（2012）字第 00283 号	85 号小区，文化路南侧	划拨	商业兼住宅	121,893.71	29,190.02	评估	2,394.71	否	否	是
13	政府注入	库国用（2012）字第 00284 号	85 号小区，文化路南侧	划拨	商业兼住宅	28,726.78	6,101.39	评估	2,123.94	否	否	是
14	政府注入	库国用（2012）字第 00282 号	86 号小区，文化路北侧	划拨	商业兼住宅	345,554.18	84,152.03	评估	2,435.28	否	否	是
15	政府注入	库国用（2012）字第 00281 号	团结辖区 94 号小区，孔雀河南侧	划拨	商业兼住宅	165,038.06	26,758.86	评估	1,621.38	是	否	是

16	政府注入	库国用(2015)字第0209号	团结辖区94号小区,英下路北侧	划拨	住宅	77,267.05	5,573.20	评估	721.29	否	否	是
17	政府注入	库国用(2012)字第00272号	102号小区,利民路南侧	划拨	商业兼住宅	97,285.45	20,516.98	评估	2,108.95	否	否	是
18	政府注入	库国用(2013)字第00091号	190号小区,交通西路南侧	划拨	住宅	92,891.75	6,748.71	评估	726.51	是	否	是
19	政府注入	库国用(2003)字第0474号	218东314南	出让	综合用地	127,060.00	4,574.16	评估	360	否	否	否
20	政府注入	库国用(2009)字第0000734号	团结辖区南三环南侧,新生路西侧	出让	商业	2,129,656.01	294,105.50	评估	1,381.00	否	否	否
21	政府注入	新2020库尔勒市不动产权第00018821号	龙山东侧	划拨	商业	114,336.24	5,145.14	成本	450.00	否	否	否
22	政府注入	新2020库尔勒市不动产权第00018822号	库尔勒经济技术开发区东侧,S206省道北侧	划拨	商业	327,183.20	14,723.25	成本	450.00	否	否	否
合计	-	-	-	-	-	4,972,773.81	806,981.12	-	-	-	-	-

(3) 盈余公积

近三年发行人的盈余公积分别为 31,630.28 万元、31,838.98 万元和 31,838.98 万元,在所有者权益中的占比分别为 2.79%、2.74%和 2.60%,基本保持稳定,均为法定盈余公积。

(4) 未分配利润

近三年发行人的未分配利润分别为 208,522.73 万元、223,318.64 万元和 240,474.26 万元,在所有者权益中的占比分别为 18.37%、19.10%和 19.62%,呈递增趋势,主要原因为近年来发行人当期净利润未进行分配或未全部分配所致。

(二) 盈利能力分析

1、盈利情况分析

发行人经过多年发展,形成了棚户区拆迁及土地整理、保障房建设、市政工程建设等业务板块,近三年发行人主要盈利性数据及指标如下:

表 近三年发行人主要盈利数据和指标表

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	184,302.64	146,597.00	161,047.16
营业成本	158,880.66	127,125.61	137,478.70
投资收益	1,529.51	1,443.36	3,249.64
利润总额	21,243.17	20,394.05	23,594.94
净利润	19,174.86	18,593.56	19,957.88
净利率	10.40%	12.68%	12.39%
毛利率	13.79%	13.28%	14.63%
净资产收益率	1.61%	1.62%	1.77%
总资产报酬率	0.78%	0.92%	1.13%

计算公式：

净利率（%）=净利润/营业收入×100%

毛利率（%）=（营业收入－营业成本）/营业收入×100%

总资产报酬率（%）=EBIT/年初年末资产总额平均值×100%

净资产收益率（%）=净利润/年初年末净资产平均值×100%

近三年发行人毛利率分别为 14.63%、13.28%和 13.79%，净利率分别为 12.39%、12.68%和 10.40%，呈现波动趋势，其中 2019 年度及 2020 年度发行人毛利率和净利率较高的原因为毛利率较高的安居工程收入提高。总体看来，近三年，发行人毛利率和净利率整体保持在较高水平，具有较强的收益能力。

随着发行人资产规模的不断扩大，近三年发行人总资产报酬率及净资产收益率均呈现下降趋势，其中近三年发行人净资产收益率分别为 1.77%、1.62%和 1.61%，近三年总资产报酬率分别为 1.13%、0.92%和 0.78%，整体保持在较低水平，这与发行人城市基础设施建设行业的特征相符。

2、期间费用分析

表 近三年发行人期间费用明细

单位：万元

项目	2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	3,832.52	21.81%	1,145.16	6.64%	568.68	5.14%
管理费用	11,010.82	62.66%	10,889.42	63.11%	4,642.94	41.94%
研发费用	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
财务费用	2,727.96	15.53%	5,219.07	30.25%	5,858.34	52.92%
期间费用合计	17,571.30	100.00%	17,253.65	100.00%	11,069.96	100.00%
占营业收入比例	9.53%		11.77%		6.87%	

发行人期间费用主要由销售费用、管理费用、研发费用和财务费用构成。近三年发行人销售费用分别为 568.68 万元、1,145.16 万元和 3,832.52 万元；近三年发行人管理费用分别为 4,642.94 万元、10,889.42 万元和 11,010.82 万元；近三年发行人研发费用分别为 0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元；近三年发行人财务费用分别为 5,858.34 万元、5,219.07 万元和 2,727.96 万元。发行人 2020 年度期间费用较 2019 年度增长较快，主要系 2020 年度新合并子公司所致。发行人有息负债占负债比重较大而财务费用较低，主要原因为发

行人负债大部分为项目融资，对项目融资的利息费用进行了资本化处理。近三年发行人资本化利息分别为 29,806.45 万元、32,390.01 万元和 36,345.96 万元。

（三）现金流量分析

表 近三年发行人现金流量情况表

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	409,148.89	348,154.13	358,430.26
经营活动现金流出小计	247,972.72	374,457.25	411,633.67
经营活动产生的现金流量净额	161,176.17	-26,303.12	-53,203.41
投资活动现金流入小计	400.00	450.79	31,146.38
投资活动现金流出小计	6,197.63	1,002.73	3,306.34
投资活动产生的现金流量净额	-5,797.63	-551.94	27,840.05
筹资活动现金流入小计	340,420.90	393,413.28	123,411.00
筹资活动现金流出小计	368,872.21	242,197.09	166,219.21
筹资活动产生的现金流量净额	-28,451.31	151,216.18	-42,808.21
五、现金及现金等价物净增加额	126,927.23	124,361.13	-68,171.57
加：期初现金及现金等价物余额	212,692.92	88,331.79	156,503.36
六、期末现金及现金等价物余额	339,620.15	212,692.92	88,331.79

发行人经营活动现金流入主要为棚户区拆迁及土地整理、保障房建设、市政工程、物业等收入流入，近三年发行人经营活动现金流入分别为 358,430.26 万元、348,154.13 万元和 409,148.89 万元。近三年发行人经营活动现金流出分别为 411,633.67 万元、374,457.25 万元和 247,972.72 万元。近三年发行人经营活动现金净现金流入分别为-53,203.41 万元、-26,303.12 万元和 161,176.17 万元，其中 2019 年度及 2020 年度发行人经营活动现金净现金流入为负数，主要系发行人对库尔勒市政府及其下属机构当年实际收到款项小于其对外支付款项，符合城市基础设施建设企业特征。

近三年发行人投资活动现金流量净额分别为 27,840.05 万元、-551.94 万元和-5,797.63 万元，波动较大。2019 年度发行人投资活动现金流量净额规模较大主要系 2019 年收回 30,000 万元投资所致。

近三年发行人筹资活动现金净流入分别为-42,808.21 万元、151,216.18 万元和-28,451.31 万元，呈现较大波动，主要与发行人融资策略、债务偿还计划安排等有关。其中，2019 年度发行人筹资活动现金净流入为大额负数，主要系当年偿还大量以前年度债务而融资规模较小所致，2020 年度发行人筹资活动现金净流入为大额正数，主要系当年发行债券、取得借款规模较大所致。近三年及一期发行人有息债务分别为 676,399.00 万元、866,062.22 万元和 860,752.51 万元，发行人有息债务变动情况与筹资活动现金净流入情况相匹配。

总体来看，近三年发行人经营活动、投资活动、筹资活动等现金流均存在一定的波动，主要是由于发行人所从事的城市基础设施建设业务特点所致。该类项目建设通常具有投资规模大、工程期限长、与政府固定资产投资政策密切相关等特点，因此，在进行项目投资建设和收回投资的周期内，与其所在行业特点及经营模式相符。综合来看，发行人的主营业务活动预计将在未来为企业带来持续稳定的现金流入。

（四）偿债能力分析

表 近三年发行人偿债能力指标

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	8.00	7.19	8.33
速动比率（倍）	5.20	2.02	1.86
资产负债率（%）	62.31	61.12	56.78
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.41	1.43	1.44

计算公式：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出

近三年发行人流动比率和速动比率均处于较高水平，流动资产能够充分覆盖流动负债，表明发行人具有较强的短期还款能力。发行人速动资产远小于流动资产，主要系发行人作为城市基础设施建设企业，存货-开发成本规模较大所致。

近三年发行人资产负债率分别为 56.78%、61.12%和 62.31%，呈上升趋势，主要是由于发行人近年来取得的项目、合并子公司不断增多，负债大幅增长所致。总体来看，发行人资产负债率处于合理区间，近三年 EBITDA 利息保障倍数均大于 1，表明发行人具有一定的长期还款能力。

此外，发行人已与多家银行、证券公司等金融机构保持良好的合作关系，间接及直接融资渠道畅通，综合融资能力较强。同时，发行人资信状况良好，近年来未发生过逾期不能偿还借款本息以及其他违约情况。

综上所述，发行人长、短期偿债能力较强，财务状况稳健，财务风险可控。

（五）营运能力分析

表 近三年发行人主要运营能力指标

项目	2021 年	2020 年	2019 年
应收账款周转率（次）	0.48	0.38	0.42
存货周转率（次）	0.10	0.06	0.07
总资产周转率（次）	0.06	0.05	0.06

计算公式：

应收账款周转率=营业收入/期初期末平均应收账款

存货周转率=营业成本/期初期末平均存货

总资产周转率=营业收入/期初期末平均总资产

近三年发行人应收账款周转率分别为 0.42、0.38 和 0.48，呈下降趋势，主要系发行人 2020 年末受疫情影响营业收入下降所致；存货周转率分别为 0.07、0.06 和 0.10；总资产周转率分别为 0.06、0.05 和 0.06。总体来看，发行人应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率数值均较小，主要是受发行人所处基础设施行业投资规模大、建设周期长、资金回收期相对较长，以及资产规模快速扩大等因素影响所致。

三、发行人有息债务情况

（一）有息债务构成情况

2021 年末，发行人有息债务为 860,752.51 万元，占当期负债总额的 43.97%，具体情况如下：

表 发行人 2021 年末有息债务明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	43,100.00	5.01
一年内到期的非流动负债	47,660.00	5.54
长期借款	521,925.01	60.68
应付债券	205,823.70	23.93
其他应付款	3,768.20	0.44
长期应付款	38,475.60	4.47
有息负债合计	860,752.51	100.00

(一) 长期借款、短期借款、应付债券、长期应付款明细表

表 发行人长期借款、短期借款、应付债券、长期应付款明细表

序号	借款单位	债权人	债务类型	金额（万元）	利率	起止日	到期日	担保或抵质押情况
1	保障房公司	农发行	长期借款	38,855.00	4.90%	2017-8-11	2037-8-10	质押借款
2	保障房公司	农发行	长期借款	49,000.00	4.55%	2015-12-24	2035-12-21	质押借款
3	保障房公司	农发行	长期借款	29,000.00	4.55%	2018-8-22	2038-8-19	质押借款
4	龙腾公司	农发行	长期借款	9,055.00	4.90%	2017-8-11	2037-8-10	质押借款
5	城建集团	建行	长期借款	19,880.00	4.65%	2021-6-24	2045-6-24	质押借款
6	承安公司	农商行	长期借款	10,680.00	5.23%	2020-11-30	2023-11-29	保证借款
7	保障房公司	国开行	长期借款	58,000.00	浮动利率	2016-6-22	2041-6-21	保证借款
8	保障房公司	国开行	长期借款	25,200.00	浮动利率	2017-2-15	2042-2-14	保证借款
9	保障房公司	农商行	长期借款	8,800.00	5.23%	2020-3-12	2023-3-11	保证借款
10	保障房公司	农发行	长期借款	75,400.00	4.80%	2020-4-1	2035-3-31	保证借款
11	保障房公司	农发行	长期借款	36,700.00	4.55%	2021-6-25	2036-6-24	保证借款

12	龙城公司	工行	长期借款	24,500.00	4.90%	2018-10-23	2032-10-15	保证借款
13	盛城公司	农商行	长期借款	4,450.00	5.23%	2020-11-30	2023-11-29	保证借款
14	市政公司	农商行	长期借款	12,800.00	5.23%	2020-3-11	2023-3-10	保证借款
15	龙腾公司	农发行	长期借款	29,300.00	4.15%	2016-5-10	2031-5-9	质押保证借款
16	市政公司	工行	长期借款	3,687.01	2.50%	2005-7-4	2034-7-3	质押保证借款
17	龙城公司	农发行	长期借款	13,968.00	5.39%	2019-5-21	2034-5-19	质押保证借款
18	龙腾公司	农发行	长期借款	11,250.00	4.15%	2015-12-21	2025-12-19	抵押质押借款
19	城建集团	国开行	长期借款	22,250.00	浮动利率	2019-3-26	2029-3-26	抵押保证借款
20	城建集团	国开行	长期借款	22,250.00	浮动利率	2019-3-26	2029-3-26	抵押保证借款
21	城建集团	工行	长期借款	16,900.00	4.00%	2021-3-31	2024-4-30	信用借款
22	2019年第一期中 期票据	建行	应付债券	48,000.00	5.60%	2019-3-29	2022-3-29	保证担保
23	项目收益专项公 司债券（第一期）	国金证券	应付债券	59,786.14	6.00%	2020-8-28	2027-8-28	保证担保
24	2021年第三期超 短期融资券	中信建投/ 建行	应付债券	53,000.00	3.07%	2021-8-12	2022-5-13	保证担保
25	2021年第二期超 短期融资券	中信建投/ 建行	应付债券	45,000.00	3.38	2021-6-3	2022-3-4	保证担保

（二）一年内到期非流动负债

表 一年内到期非流动负债明细表

序号	借款单位	借款银行	利率	担保方式	期限	金额（万元）
1	保障房公司	农发行	4.90%	质押借款	2017年8月11日-2037年8月10日	4,210.00
2	保障房公司	农发行	4.55%	质押借款	2015年12月24日-2035年12月21日	4,400.00
3	保障房公司	农发行	4.55%	质押借款	2018年8月22日-2038年8月21日	6,000.00
4	龙腾公司	农发行	4.90%	质押借款	2017年8月11日-2037年8月10日	4,210.00
5	城建集团	建行	4.65%	质押借款	2021年6月24日-2045年6月24日	90.00
6	保障房公司	农商行	5.23%	保证借款	2020年3月12日-2023年3月11日	1,100.00
7	保障房公司	国开行	浮动利率	保证借款	2016年6月22日-2041年6月21日	3,000.00
8	保障房公司	国开行	浮动利率	保证借款	2016年12月15日-2031年12月14日	2,000.00
9	保障房公司	农发行	4.80%	保证借款	2020年4月3日-2035年3月31日	3,100.00
10	龙城公司	工行	4.90%	保证借款	2018年10月22日-2033年10月22日	2,200.00
11	承安公司	农商行	5.23%	保证借款	2020年11月30日-2023年11月27日	1,200.00
12	盛城公司	农商行	5.23%	保证借款	2020年11月30日-2023年11月27日	500.00
13	市政公司	农商行	5.23%	保证借款	2020年3月11日-2023年3月10日	1,600.00
14	龙腾公司	农发行	4.15%	质押保证借款	2016年5月10日-2031年5月9日	3,400.00
15	龙城公司	农发行	5.39%	质押保证借款	2019年9月23日-2034年5月19日	2,000.00
16	龙腾公司	农发行	4.15%	抵押质押借款	2015年12月21日-2025年12月19日	3,750.00
17	城建公司	国开行	浮动利率	抵押保证借款	2019年3月26日-2029年3月26日	1,700.00
18	城建公司	国开行	浮动利率	抵押保证借款	2019年3月26日-2029年3月26日	1,700.00
19	城建（公司	工行	4.00%	信用借款	2021年3月31日-2024年3月30日	1,500.00
					合计	47,660.00

（三）其他应付款

截至 2021 年末，发行人其他应付款中的有息债务为 3,768.20 万元，为保障房公司农发基金出资。

（四）长期应付款

截至 2021 年末，发行人长期应付款中的有息债务为 38,475.60 万元，其中融资租赁 27,900.00 万元，发行人农发基金 8,000.00 万元，龙腾公司农发基金 2,575.60 万元。

（六）债券存续期内有息债务偿还压力测算

表 债券存续期发行人有息债务偿还压力测算

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后
有息债务当年到期金额	25.17	10.97	8.10	6.41	39.08
其中：银行借款偿还规模	10.57	10.07	7.2	5.21	32.08
已发行债券偿还规模	14.6	0.90	0.90	1.20	3.00
本期债券偿还规模	-	-	-	1.00	4.00
合计	25.17	10.97	8.10	6.41	39.08

四、发行人关联方关系及关联交易情况

（一）关联方及关联方关系

1、发行人股东

发行人的股东及实际控制人为库尔勒市国资委，截至 2021 年末，库尔勒市国资委持有发行人 86.21%股权。

2、存在控制关系的关联方

表 存在控制关系的关联方

序号	企业名称	成立日期	公司类型	注册资本	持股比例	子公司类型
1	库尔勒市政工程建设有限责任公司	2001年6月28日	有限责任公司	4,000.00	100%	一级子公司
2	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司	2003年11月17日	其他有限责任公司	10,000.00	100%	一级子公司
3	库尔勒天达环卫有限责任公司	2001年6月28日	有限责任公司	2,000.00	100%	一级子公司
4	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司	2011年11月15日	有限责任公司	5,000.00	100%	一级子公司
5	库尔勒顺通路桥建设有限责任公司	2002年4月17日	有限责任公司	3,242.00	100%	二级子公司
6	库尔勒盛城公共设施建设投资有限公司	2016年3月21日	有限责任公司	20,000.00	100%	一级子公司
7	库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司	2016年6月17日	有限责任公司	21,000.00	100%	一级子公司
8	库尔勒承安建筑工程有限责任公司	2017年2月15日	有限责任公司	800.00	100%	一级子公司
9	库尔勒城建惠居物业管理有限公司	2017年3月16日	有限责任公司	500.00	100%	二级子公司

10	库尔勒市城悦房地产开发有限公司	2021年2月5日	有限责任公司	3,000.00	100%	二级子公司
11	库尔勒惠居科技服务信息有限责任公司	2018年5月22日	有限责任公司	100.00	100%	三级子公司
12	库尔勒梨城万家房屋租赁有限责任公司	2018年8月23日	有限责任公司	500.00	100%	一级子公司
13	库尔勒公共停车场服务管理有限公司	2018年12月19日	有限责任公司	3,000.00	100%	一级子公司
14	新疆天拓空间信息测绘院有限公司	2002年7月9日	有限责任公司	1,426.00	100%	二级子公司
15	库尔勒市锦绣园林工程有限责任公司	2015年3月25日	有限责任公司	6,125.70	100%	一级子公司
16	巴州讯卓建设监理有限公司	1999年4月29日	有限责任公司	300.00	100%	一级子公司
17	库尔勒市中宏工程建设有限责任公司	2002年6月6日	有限责任公司	590.00	100%	一级子公司
18	库尔勒梨城铭居房地产经纪有限责任公司	2021年3月8日	有限责任公司	100.00	100%	二级子公司
19	新疆益诚开拓空间规划建筑设计研究院有限公司	2002年1月4日	有限责任公司	526.70	100%	二级子公司
20	库尔勒丝路陆港物流发展有限责任公司	2020年4月20日	有限责任公司	2,000.00	100%	一级子公司
21	新疆城建惠居农业科技有限公司	2020年12月5日	有限责任公司	100.00	70%	二级子公司
22	库尔勒承邦建材有限责任公司	2020年1月2日	有限责任公司	1,000.00	100%	二级子公司
23	库尔勒国盛房地产开发有限公司	2021年11月24日	有限责任公司	2,000.00	100%	二级子公司

3、不存在控制关系的关联方

表 不存在控制关系的关联方

单位名称	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	法定代表人	与发行人 关联关系
新疆昌源水务集团库尔勒银泉供水有限公司	库尔勒市	27,443.00	34.97%	王川江	参股公司
库尔勒龙润水处理有限公司	库尔勒市	7,700.00	40.00%	张彦东	参股公司
新疆华州体育文化发展有限公司	库尔勒市	17,008.38	49.00%	李乐	参股公司
新疆中泰博源水务科技有限公司	库尔勒市	30,000.00	33.33%	宋志民	参股公司
新疆晨光新型建材有限公司	库尔勒市	800.00	34.00%	钱俊杰	参股公司

(二) 关联交易

截至 2021 年末，发行人无重大关联交易。

（三）关联方担保

截至 2021 年末，发行人不存在为合并报表范围外的关联方提供担保的情形，不存在由合并报表范围外的关联方为发行人提供担保的情形。

（四）关联方往来情况

表 发行人关联方往来情况

单位：万元

企业名称	关联方关系	科目名称	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
库尔勒市国有资产经营有限公司	受同一控制的其他子公司	其他应付款	10,000.00	-	-	10,000.00
新疆昌源水务集团库尔勒银泉供水有限公司	联营企业	应收账款	553.41	-	-	553.41

（五）关联交易决策

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人及下属子公司按照《公司法》有关法律法规的规定，制定了关联交易制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。关联交易定价遵循公正、公平、公开的原则，定价主要根据市场价格确定，与非关联方的交易价格基本一致；如无市场价格可比较，则通过合同明确有关成本和利润的标准。

五、发行人或有事项及承诺事项

（一）对外担保情况

截至本募集说明书签署日，发行人无对外担保。

（二）未决诉讼及仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人无未决诉讼及仲裁事项。

（三）重大承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

（四）其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他或有事项。

六、发行人资产受限情况

截至 2021 年末，发行人受限资产主要由土地使用权（含房产）、股权及存单组成，受限资产账面价值 140,025.28 万元。发行人受限资产中：土地使用权（含房产）账面价

值为 59,219.39 万元，股权账面价值为 27,890.89 万元，存单账面价值 19,915.00 万元，融资租赁底层资产受限 33,000.00 万元。发行人受限资产明细情况如下：

表 截至 2021 年末发行人受限资产明细

单位：万元

项 目	价值	受限原因
土地使用权	53,677.71	借款抵押
土地使用权	5,541.68	借款抵押
房产		借款抵押
股权		借款抵押
存单	19,915.00	借款抵押
融资租赁	33,000.00	融资租赁抵押
合 计	140,025.28	

（一）土地使用权

截至 2021 年末，发行人受限资产中土地使用权（含房产）的账面价值为 59,219.39 万元，具体为：

表 发行人受限资产中土地使用权情况

项 目	被担保人	权证编号	面积(平方米)	价值	抵押人
土地	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司	库国用（2015 商）00000681 号	268.07	5,541.68	库尔勒城市保障性住房投资管理有限公司
房产		库尔勒市房权字第 2015162975 号、2015162976 号、2015162977 号、2015162978 号、2015162979 号、2015162980 号、2015162981 号、2015162982 号、2015162983 号、2015162984 号、2015162985 号、2015162986 号、2015162987 号、2015162988 号、2015162989 号、2015162990 号、2015162991 号	10,233.94		
土地	库尔勒城市建设（集团）有限责任公司	新【2019】库尔勒市不动产权第 00004251 号	37,526.73	2,455.50	库尔勒城市保障性住房投资管理有限公司
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004278 号	31,206.75	4,942.38	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004164 号	23,428.10	2,977.55	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004136 号	22,913.14	2,884.10	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004146 号	21,357.64	2,694.31	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004139 号	27,293.20	3,318.00	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004144 号	26,025.26	3,138.90	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004141 号	23,008.63	2,796.98	

		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004137 号	26,830.04	2,840.82	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004248 号	47,806.55	2,948.26	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004132 号	36,918.40	3,968.70	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004143 号	36,662.50	3,970.04	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004160 号	32,020.87	3,474.48	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004140 号	31,749.29	3,411.31	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004145 号	36,169.28	3,921.31	
		新【2019】库尔勒市不动产权第 00004165 号	36,278.32	3,935.07	
合 计			507,696.71	59,219.39	

（二）股权

截至 2021 年末，发行人将持有的龙腾公司的 1,000.00 万元股权质押给中国农业发展银行巴音郭楞蒙古自治州分行营业部，作为龙腾公司在该行借款的质押物，被质押股权评估价值为 27,890.89 万元。

（三）存单

截至 2021 年末，发行人受限存单 19,915.00 万元，系存单质押。

除上述情况外，截至 2021 年末，发行人存在以未来应收账款收益权质押的情况，质押物金额 750,585.44 万元，具体情况如下：

表 截至 2021 年末发行人未来应收账款收益权质押明细

单位：万元

被担保人	质押权人	质押物金额	资产所属单位	对手方
库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司	中国农业发展银行巴音郭楞蒙古自治州分行营业部	121,544.63	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司	库尔勒市住房和城乡建设局
库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司	中国农业发展银行巴音郭楞蒙古自治州分行营业部	116,031.80	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司	库尔勒市人民政府
库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司	中国农业发展银行巴音郭楞蒙古自治州分行营业部	189,746.55	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司	库尔勒市住房和城乡建设局
库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司	中国农业发展银行巴音郭楞蒙古自治州分行营业部	36,395.75	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司	库尔勒市住房和城乡建设局
库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司	中国农业发展银行巴音郭楞蒙古自治州分行营业部	64,404.90	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司	库尔勒市住房和城乡建设局
库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司	中国农业发展银行巴音郭楞蒙古自治州分行营业部	121,544.63	库尔勒龙腾城市建设投资开发有限责任公司	库尔勒市住房和城乡建设局

被担保人	质押权人	质押物金额	资产所属单位	对手方
库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司	中国农业发展银行巴音郭楞蒙古自治州分行营业部	71,006.18	库尔勒龙城公共设施建设投资有限公司	库尔勒市住房和城乡建设局
库尔勒城市建设（集团）有限责任公司	中国建设银行股份有限公司巴音郭楞蒙古自治州分行	29,911.00	库尔勒城市保障性住房投资建设管理有限公司	库尔勒市住房和城乡建设局
合计		750,585.44		

截至 2021 年末，发行人除上述资产权利限制情况外，还存在融资租赁底层资产受限情况，抵押物价值 33,000.00 万元，除此之外不存在其他的资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的有限偿付安排的情况。

七、金融衍生品、理财产品、大宗商品期货投资及海外投资情况

截至本募集说明书签署日，不存在其他金融衍生品、大宗商品期货投资及海外投资的情况。

八、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人存续重大直接债务融资明细如下表：

表 发行人直接债务融资明细

单位：万元

债券名称	发行额度	发行余额	票面利率	发行日期	到期日	已发行债融工具类型
20 库城 01	60,000.00	60,000.00	6.00%	2020/8/31	2027/8/28	公司债
22 库尔勒 SCP001	54,000.00	54,000.00	3.33%	2022/3/21	2022/12/18	超短融
22 库尔勒 PPN001	58,500.00	58,500.00	5.00%	2022/2/28	2025/3/2	定向工具

第六节 企业信用状况

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本次债券出具了《2022 年第一期库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）。经中诚信国际综合评定，发行人主体信用级别为 AA 级，评级展望为稳定，本次债券信用级别为 AAA。

中诚信国际肯定了库尔勒市较强的经济实力为公司业务发展提供的良好环境和有力保障、公司凭借其重要地位得到的库尔勒市政府的大力支持等因素对公司发展的积极作用；同时，中诚信国际也关注到公司收入结构不稳定和未来资本支出压力较大等因素对公司整体信用状况的影响。

一、《信用评级报告》内容摘要

（一）优势

1、库尔勒市经济发展情况较好，为公司发展提供了良好的外部环境。得益于良好的区位优势 and 重要的战略地位，2021 年库尔勒市实现地区生产总值 805.76 亿元，同比增长 6.00%，区域经济发展情况较好，为公司发展提供了良好的外部环境。

2、公司地位重要，持续获得库尔勒市人民政府一定的支持。作为库尔勒市重要的棚户区拆迁改造和保障房建设主体，公司在资金注入、资产划拨及政府补助方面持续获得库尔勒市政府一定的支持。

3、极强的担保实力。三峡担保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。三峡担保的综合信用实力极强，能为本期债券的本息偿还提供极有力的保障。

（二）关注

1、资产流动性较弱。公司资产中存货、合同资产和应收类款项占比较高，截至 2021 年末，三者合计占总资产的比重达 84.42%，且存货主要以工程建设成本和待开发土地为主，上述资产变现难度较大，公司资产流动性较弱。

2、业务持续性较弱。截至 2021 年末，公司在建及拟建的棚户区拆迁及土地整理项目、市政工程项目、保障性住房建设项目和 PPP 项目总投资 36.31 亿元，已投资 23.11 亿元，尚需投资 13.20 亿元，未来公司在建及拟建项目数量较少且所需投资规模较小，公司业务可持续性较弱。

二、跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在本期债券存续期内对本期债券每

年定期或不定期进行跟踪评级。

中诚信国际将在本期债券的存续期对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际网站对外公布。

三、发行人信用评级情况

发行人近三年经中诚信国际信用评级有限责任公司及中证鹏元资信评估股份有限公司评定，主体评级均为 AA，不存在主体评级调整的情况。

发行人发行其他债券、债券融资工具主体评级情况与本次评级结果不存在差异。

四、发行人银行授信情况

截至 2021 年末，发行人授信情况如下：

表 发行人授信情况统计表

单位：万元

授信银行	授信金额	已使用金额	未使用金额
中国工商银行巴州分行	61,800.00	56,100.00	5,700.00
国家开发银行新疆分行	247,800.00	136,100.00	111,700.00
中国农业发展银行巴州分行	636,000.00	323,598.00	312,402.00
中国建设银行巴州分行	90,000.00	49,070.00	40,930.00
库尔勒农商行	160,000.00	41,130.00	118,870.00
库尔勒市商业银行	10,000.00	2,000.00	8,000.00
中信银行	30,000.00	8,000.00	22,000.00
光大银行	10,000.00	0.00	10,000.00
兴业银行	10,000.00	3,000.00	7,000.00
新疆银行	5,000.00	0.00	5,000.00
哈密银行	5,000.00	2,000.00	3,000.00
远东租赁	30,000.00	29,700.00	300.00
民生银行	20,000.00	0.00	20,000.00
乌鲁木齐银行	20,000.00	0.00	20,000.00
合计	1,335,600.00	650,698.00	684,902.00

五、发行人信用记录

（一）企业及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司报告期内不存在债务违约记录。

（二）企业及主要子公司报告期内境内外债券存续及偿还情况

报告期内，发行人及主要子公司无发行的债券、债务融资工具。

（三）发行人尚未发行的各债券品种额度

截至本募集说明书签署日，发行人未有其他尚未发行的债券品种额度。

（四）最近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年，公司与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

第七节 增信机制

一、重庆三峡融资担保集团股份有限公司提供第三方担保情况

本期债券由重庆三峡融资担保集团股份有限公司（以下称“三峡担保”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

公司名称：重庆三峡融资担保集团股份有限公司

成立日期：2006 年 4 月 30 日

注册资本：510,000.00 万元整

统一社会信用代码：91500000787481580L

住所：重庆市渝北区青枫北路 12 号 3 幢

法人代表：李卫东

企业类型：股份有限公司

出资人：重庆渝富控股集团有限公司、三峡资本控股有限责任公司、国开金融有限责任公司

经营范围：许可项目：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保（按许可证核定期限从事经营）。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务相关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资。（以上经营范围法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可或审批后方可从事经营），非融资担保服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

重庆三峡融资担保集团股份有限公司成立于 2006 年 4 月 30 日。2006 年 4 月 17 日，国家发展和改革委员会文件出具《关于同意设立（变更）重庆市三峡库区产业信用担保有限公司等 5 家担保公司的批复》（发改企业[2006]1654 号），同意重庆市三峡库区产业信用担保有限公司（以下简称“三峡担保有限”）设立为中小企业信用担保机构。2006 年 4 月 29 日，重庆市人民政府出具《关于组建重庆市三峡库区产业信用担保有限责任公司的批复》（渝府[2006]95 号），同意重庆渝富资产经营管理集团有限公司（以下简称“重庆渝富”）组建三峡担保有限，首期注册资本为 5 亿元。2006 年 12 月 6 日至 2009 年 1 月 8 日，重庆渝富完成对公司四次增资，分别增资 50,000.00 万元、20,000.00 万元、

12,000.00 万元和 18,000.00 万元，经四次增资后公司注册资本变更为 150,000.00 万元。2009 年 9 月 2 日中国长江三峡集团公司（以下简称“长江三峡”）作为新股东对公司增资 50,000.00 万元，公司名称变更为重庆市三峡担保集团有限公司。2010 年 9 月 1 日国开金融有限责任公司（以下简称“国开金融”）作为新股东对公司增资 50,000.00 万元，公司股东变更为重庆渝富资产经营管理集团有限公司、中国长江三峡集团公司和国开金融有限责任公司，持股比例分别为 60.00%、20.00%和 20.00%。2011 年 3 月 22 日，股东长江三峡向公司增资 50,000.00 万元。2014 年 9 月 19 日，三峡担保有限召开股东会并作出决议，同意三峡担保有限整体变更为重庆三峡担保集团股份有限公司（以下简称“三峡担保”），公司由有限公司变更为股份有限公司。变更后重庆渝富资产经营管理集团有限公司、中国长江三峡集团公司和国开金融有限责任公司持股比例分别变为 50.00%、33.33%和 16.67%。2015 年 10 月 19 日，公司增加注册资本 6 亿股，由原股东重庆渝富认购 3 亿股，国开金融认购 1 亿股，新股东三峡资本控股有限责任公司（以下简称“三峡资本”）认购 2 亿股。增资完成后公司注册资本变更为 360,000.00 万元，重庆渝富资产经营管理集团有限公司、中国长江三峡集团公司、国开金融有限责任公司和三峡资本控股有限责任公司分别持股 50.00%、27.78%、16.67%和 5.55%。2016 年 4 月 15 日，公司以资本公积与剩余未分配利润合计 105,000.00 万元向全部股东按现有持股比例同比例转增股本。转增资本完成后，公司总股本由 360,000 万股增加到 465,000 万股，公司注册资本增加到 465,000.00 万元人民币。2016 年 11 月 18 日，中国长江三峡集团公司将其持有的三峡担保的全部股权划转给三峡资本控股有限责任公司，变更后重庆渝富资产经营管理集团有限公司、三峡资本控股有限责任公司、国开金融有限责任公司分别持股 50.00%、33.33%和 16.67%。2018 年 6 月 8 日，公司名称变更为重庆三峡融资担保集团股份有限公司。2020 年 12 月 25 日注册资本变更为 483,000.00 万元。

截至本募集说明书出具日，重庆三峡融资担保集团股份有限公司注册资本为 510,000.00 万元，重庆渝富控股集团有限公司、三峡资本控股有限责任公司、国开金融有限责任公司分别持股 50.00%、33.33%和 16.67%。

（二）担保人财务情况

投资者在阅读担保人的相关财务信息时，应同时查阅担保人经审计的财务报告附注。2021 年末，重庆三峡融资担保集团股份有限公司主要财务数据如下：

表 重庆三峡融资担保集团股份有限公司主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度
总资产	1,102,516.02	1,086,055.12
总负债	433,993.47	407,040.34
所有者权益	668,522.54	679,014.78
营业收入	129,525.26	107,400.06
营业利润	53,616.77	40,531.48
利润总额	53,230.16	39,675.08
净利润	37,562.06	29,493.37
经营活动产生的现金流量净额	73,835.78	-9,771.38
投资活动产生的现金流量净额	-13,913.79	60,912.92
筹资活动产生的现金流量净额	-52,018.51	-14,690.12

（三）担保人资信情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，重庆三峡融资担保集团股份有限公司的主体长期信用等级为 AAA 级，评级展望为稳定。

（四）担保人发行债券情况

截至本募集说明书出具日，三峡担保发债情况如下：

表 重庆三峡融资担保集团股份有限公司发债情况

序号	债券名称	发行日期	发行期限（年）	发行规模（亿元）	偿还情况
1	18 三峡 01	2018/3/20	5（3+2）	1	正常
2	19 三峡 01	2019/4/2	5（3+2）	5	正常

（五）担保人累计担保余额

重庆三峡融资担保集团股份有限公司 2021 年报告期末融资担保责任余额为 480.20 亿元，融资担保放大倍数为 8.49 倍。

中国银行保险监督管理委员会于 2018 年 4 月 2 日签发的《关于印发<融资担保公司监督管理条例>四项配套制度的通知》（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第二十四条：“2017 年 10 月 1 日前发生的发行债券担保业务，集中度指标继续执行原有监管制度有关规定；2017 年 10 月 1 日后发生的发行债券担保业务，集中度指标按照本办法的规定执行”，本期债券担保业务适用于《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度，本公司按照监管部门规定对本次发行债券担保业务进行指标核查，情况如下：

《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款

规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60%计算”。截至 2021 年末，重庆三峡融资担保集团股份有限公司母公司净资产为 56.59 亿元（扣除对其他融资担保公司和再担保公司的投资后），净资产的 10%即 5.66 亿元。被担保人主体信用评级为 AA 级，本期债券规模上限为 5 亿元（具体金额以监督管理及审批机关最后同意注册为准），除本期债券以外重庆三峡融资担保集团股份有限公司不存在为发行人及其关联方提供其他担保的情形，因此担保责任余额为 3 亿元，未超过净资产 10%的指标要求，满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50%以上且户数占比 80%以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍”，重庆三峡融资担保集团股份有限公司 2021 年末净资产放大倍数为 8.49 倍，满足新《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件。

综上，重庆三峡融资担保集团股份有限公司在担保集中度、融资担保责任余额、净资产放大倍数等指标满足现行《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度的相关条件，为本期债券提供担保的行为亦满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度对同一被担保人的担保额度上限要求。

（六）担保函基本内容

1、被担保的债券：被担保的债券为期限不超过 7 年，发行面额总计不超过人民币 5 亿元（以国家发改委最后注册期限和金额为准）。

2、保证方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、保证范围：担保人保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

4、保证期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期间及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

5、保证责任的承担：在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付本期债券本息，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

6、财务信息披露：国家发展和改革委员会及有关省级发展改革部门或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

7、债券的转让或出质：债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条规定的范围内继续承担保证责任。

8、主债权的变更：经国家发展和改革委员会同意注册，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担本担保函项下的保证责任。

9、加速到期：在该保证合同项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

（七）担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

在本担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付本期债券本息，担保人应按照不能全部兑付债券本息承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构指定的兑付付息帐户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。如债券到期后，债券持有人对担保人负有同种类、品质的到期债券的，可依法将该债务与其在本担保函项下对担保人的债券相抵销。

（八）本次担保的合法合规性

重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具担保函，对发行人本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具的担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券担保人的资格和条件。

重庆三峡融资担保集团股份有限公司出具的《担保函》意思表示真实、内容合法有效，本次担保行为符合《中华人民共和国担保法》、《融资担保公司监督管理条例》及四项配套制度的规定，其出具的《担保函》合法有效。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

2016 年 3 月 23 日，财政部、国家税务总局发布了《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点。根据 36 号文要求，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据 36 号文附件《营业税改征增值税试点实施办法》的规定，增值税征税范围包括金融商品持有期间（含到期）利息收入及金融商品转让收入，投资者应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的财产转让书据，应缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、信息披露安排

公司将严格《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）以及相关业务规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务：

（一）债券发行的信息披露

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规，公司将于发行前披露公司经审计的财务报告及相关的会计报表、募集说明书及公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

（二）存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

- （1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；
- （2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- （1）公司生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （6）公司发生重大资产报废；
- （7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- （10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之

二十；

- (11) 公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- (12) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
- (13) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- (14) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (15) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- (16) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- (17) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (18) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (19) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- (20) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- (21) 公司涉及重大诉讼、仲裁；
- (22) 公司分配股利；
- (23) 公司名称变更；
- (24) 公司变更财务报告审计机构、债券债权代理人、资信评级机构；
- (25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- (26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (27) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

(四) 本金兑付和付息事项

发行人将根据上海证券交易所要求在其网站公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

二、信息披露事务管理制度主要内容

(一) 未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照《公司债券信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、

下属公司相关的未公开信息：

- （1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该重大事项难以保密；
- （2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- （3）债券出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄露；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个

月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、金融市场部是公司信息披露事务的日常工作机构，在信息披露事务负责人的领导下，统一负责公司的信息披露事务。

2、信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

4、信息披露事务负责人有权参加或列席股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

公司控股股东、实际控制人应当诚实守信、勤勉尽责，配合企业履行信息披露义务。

对重大事项的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事项、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5、临时公告文稿由金融市场部部门负责草拟，信息披露事务负责人负责审核，临时公告应当及时通报董事、监事和高级管理人员。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。

公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

7、公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司信息披露应当遵循以下流程：

1、有关责任人制作信息披露文件；

2、有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时提交董事长进行审核；

3、债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

4、信息披露事务负责人将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会规定条件的媒体上进行公告；

5、信息披露事务负责人将信息披露公告文稿和相关备查文件报送当地证监局（如有要求），并置备于公司住所、证券交易所供社会公众查阅；

6、信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。

2、公司下属子公司发生的事项属于《公司债券信息披露管理制度》所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照《公司债券信息披露管理制度》的规定履行信息披露义务。

4、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

为了充分有效地维护本期公司债券持有人的利益，发行人为本期的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等，努力确保本期安全兑付。

（一）利息的支付

1、本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。本期债券的付息日期为【】年至【】年每年的【】月【】日每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

（二）本金的支付

本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。兑付登记日为兑付日之前的第1个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

二、偿债资金来源

（一）自身偿付能力

近三年，发行人营业收入分别为161,047.16万元、146,597.00万元和184,302.64万元。根据发行人目前财务状况，发行人经营活动正常，可为发行人带来较为稳定的现金流入，发行人经营现金流主要有以下来源：一是棚户区拆迁及土地整理业务收入；二是市政工程建设收入；三是保障性住房开发与经营业务收入；四是环卫等其他业务收入及财政补贴资金等。预计未来几年，得益于发行人业务相对垄断优势及“一带一路”发展战略的推

动，发行人主营业务仍有较大的空间，本期企业债券的本息兑付将得到较为充足的资金支持。

（二）项目收益测算

本期债券拟募集资金总额人民币 5.00 亿元，其中 3.00 亿元用于 2019 年库尔勒市停车场建设项目，另外 2.00 亿元用于补充发行人营运资金。本期债券募投项目具体收益情况如下：

根据《2019 年库尔勒市停车场建设项目可行性研究报告（代项目建议书）》，项目建成后营业收入主要包括临时停车收费收入、车辆充电服务费收入、广告收入、配套商业用房出租收入。

（1）临时停车收费收入

本次拟建设机动车停车位 7,971 个，其中拟将全部机动车停车位作为公共停车位向社会公众开放，收取临时停车费用。按照《关于印发库尔勒市机动车停放服务收费管理暂行办法的通知》（库政办发[2014]118 号）及库尔勒市实际情况，本期债券存续期内，停车收费预计产生收入 38,581.63 万元，其中白天停车收费 31,551.73 万元，夜晚停车收费 7,029.90 万元。该项目运营期内，停车收费预计收入 145,545.32 万元，其中白天停车收费 120,237.68 万元，夜晚停车收费 25,307.64 万元。

（2）车辆充电服务费收入

根据《库尔勒市充电设施布局专项规划》（2018-2030），至 2020 年库尔勒市公交、出租及公安、园林等公共服务领域电动汽车数量合计将达到约 3,172 辆。根据《新疆维吾尔自治区发展改革委关于电动汽车充电服务费有关事宜的通知》（新发改能价〔2016〕985 号）文件中的充电服务费标准及库尔勒市当地实际情况，本期债券存续期内，该项目预计可实现充电服务费收入 9,654.34 万元；运营期内，该项目预计可实现充电服务费收入 36,790.85 万元。

（3）广告收入

参照库尔勒市当地现有停车场广告收入价格，根据各地段商业繁华程度及客流量大小，该项目建成后第三年起 12 个公共停车场广告年收入合计约 250.00 万元，本期债券存续期内，该项目预计可实现广告收入 1,100.00 万元；运营期内，该项目预计可实现广告收入 4,350.00 万元。

（4）配套商业用房出租收入

该项目在其中的 5 个停车场中配套建设了 4,561.62 m² 商业用房，拟对外出租，收取

租金。根据 58 同城等中介网站显示的相关数据可知，库尔勒市商铺租赁价格为每天 1.00-5.00 元/m²，结合库尔勒市未来的经济发展水平及商业服务水平，基于谨慎性和合理性原则，日租金平均为 2.50 元/m²，运营第一年出租率为 60%，第二年出租率为 80%，第三年及以后各年出租率为 100%。第三年及以后年份租金收入 416.20 万元/年。本期债券存续期内，该项目预计可实现配套商业用房出租收入 1,831.49 万元；运营期内，该项目预计可实现配套商业用房出租收入 7,242.71 万元。

该项目总成本费用 104,539.85 万元，由电费、工资及福利费、维修费、折旧费及利息支出以及管理费用构成。

另外，该项目将根据国家及地方规定缴纳增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，其中增值税按 6%计取，城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加分别按增值税的 7%、3%和 2%计提，房产税按照房产净值的 70%的 1.2%计取，印花税取营业收入的 3⁰/₁₀₀₀，所得税按 25%计取。本项目税金及附加合计 9,450.21 万元。

该项目利润与利润分配表如下：

表 2019 年库尔勒市停车场建设项目利润与利润分配表

单位：万元

项目名称	建设期		运营期							
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1、营业收入			8487.79	9734.72	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65
2、税金及附加			401.75	382.16	363.57	345.56	328.45	312.19	296.74	282.07
3、总成本费用			10,205.49	9,291.89	8,378.30	7,418.30	6,458.30	4,829.81	4,829.81	4,829.81
4、利润总额			-2,119.44	60.67	2,239.78	3,217.79	4,194.90	5,839.64	5,855.09	5,869.76
5、所得税					45.25	804.45	1,048.73	1,459.91	1,463.77	1,467.44
6、净利润			-2,119.44	60.67	2,194.53	2,413.34	3,146.18	4,379.73	4,391.32	4,402.32
7、法定盈余公积金				6.07	219.45	241.33	314.62	437.97	439.13	440.23
8、可分配利润			-2,119.44	54.60	1,975.07	2,172.01	2,831.56	3,941.76	3,952.19	3,962.09
9、息税前利润			2,680.56	3,900.67	5,119.78	5,137.79	5,154.90	5,839.64	5,855.09	5,869.76

(续表)

项目名称	运营期										合计
	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	
1、营业收入	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	10,981.65	193,928.88
2、税金及附加	268.13	254.89	281.96	880.25	868.90	858.11	847.86	838.13	828.88	820.10	9450.21
3、总成本费用	4,829.81	4,829.81	4,829.81	4,829.81	4,829.81	4,829.81	4,829.81	4,829.81	4,829.81	4,829.81	104,539.85
4、利润总额	5,883.70	5,896.94	5,869.87	5,271.58	5,282.94	5,293.72	5,303.97	5,313.70	5,322.95	5,331.74	79,938.82
5、所得税	1,470.93	1,474.24	1,467.47	1,317.90	1,320.73	1,323.43	1,325.99	1,328.43	1,330.74	1,332.93	19,984.70
6、净利润	4,412.78	4,422.71	4,402.40	3,953.69	3,962.20	3,970.29	3,977.98	3,985.28	3,992.21	3,998.80	59,954.11

7、法定盈余公积金	441.28	442.27	440.24	395.37	396.22	397.03	397.80	398.53	399.22	399.88	6,207.36
8、可分配利润	3,971.50	3,980.44	3,962.16	3,558.32	3,565.98	3,573.26	3,580.18	3,586.75	3,592.99	3,598.92	53,746.76
9、息税前利润	5,883.70	5,896.94	5,869.87	5,271.58	5,282.94	5,293.72	5,303.97	5,313.70	5,322.95	5,331.74	94,338.82

该项目总收益为 193,928.88 万元、总投资为 90,137.06 万元，总收益可覆盖总投资的 2.15 倍。项目运营期内利润总额为 79,938.82 万元，税后利润为 59,954.11 万元，总投资收益率为 6.51%。

随着本期债券募投项目建设的不断推进，项目将产生稳定的现金流，为发行人带来可观的经济效益，为本期债券的偿付提供重要支撑。

（三）其他偿债保障措施

1、本期债券偿债计划概况

本期债券设置本金提前偿还条款，即在本期债券存续期第 3-7 年末，每年分别偿还占本期债券发行总额 20%的本金。本期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，本期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、本期债券偿债计划的人员安排

发行人将安排专人管理本期债券的付息、兑付工作，在债券存续期内全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付后的有关事宜。

3、本期债券偿债计划的财务安排

发行人以募投项目自身收益、发行人可变现资产和现金流入等作为偿债资金来源。针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务规划，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调、加强信息披露等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

未来随着巴州地区经济保持快速发展，发行人的经营业绩也将不断提高，在建项目陆续产生收益，发行人主营业务收入产生的现金流和净利润可以很好地支持到期

债务的偿还和正常经营活动的开展。公司将根据本期公司债券本息的到期支付安排制定年度运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

三、偿债应急保障方案

公司长期以来保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好。截至 2021 年末，公司合并财务报表口径下流动资产余额为 313.38 亿元，其中货币资金为 36.11 亿元，存货为 109.41 亿元，资产流动性较好。若出现公司现金不能按期足额偿付本期债券本息时，可以通过变现流动资产等方法来获得必要的偿债支持。

四、偿债保障措施

发行人以募投项目自身收益、发行人可变现资产和现金流入等作为偿债资金来源。

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。发行人指定偿付工作小组负责协调本期公司债券偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证持有人利益。偿付工作小组组成人员包括发行人相关部门，保证本息偿付。

（二）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到公司债券投资人的监督，防范偿债风险。

（三）加强本期公司债券募集资金使用的监控

发行人将根据内部管理制度及本期公司债券的相关条款，加强对募集资金的使用管理，提高募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期本息。

（四）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照相关规定制定了《债券持有人会议规则》，约定了本期债券持有人通

过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“六、债券持有人会议”。

（五）充分发挥债券债权代理人的作用

公司已按照相关规定聘请了债券债权人代理人，并签订了《债权代理协议》，由债券债权人代理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债权代理协议》的规定，配合债券债权人代理人履行职责，定期向债券债权人代理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券债权人代理人，便于债券债权人代理人及时依据《债权代理协议》采取必要的措施。

有关债券债权人代理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“七、债券债权人代理人”。

五、发行人违约责任及解决措施

（一）构成违约的情形

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

1、在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回购（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金和/或利息；

2、发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺或义务（第1项所述违约情形除外）且将对发行人履行本期债券的还本付息产生重大不利影响，在经债权人代理人书面通知，或经单独或合并持有本期债券未偿还面值总额百分之十以上的债券持有人书面通知，该违约在上述通知所要求的合理期限内仍未予纠正；

3、发行人在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生实质不利影响，或出售其重大资产、放弃重要债权或偿还其他大额债务等情形以致对发行人就本期债券的还本付息能力产生重大实质性不利影响；

4、在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、破产、清算、丧

失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的法律程序；

5、任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本期债券项下义务的履行变得不合法；

6、在债券存续期间，发行人发生其他对本期债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

（二）针对发行人违约的违约责任及其承担方式

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债权代理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

1、上述违约事件发生时，债权代理人行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人发生规定的未偿还本期债券到期本息的，债权代理人应当召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、参与重组或者破产等有关法律程序；在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效会议决议的情形下，债权代理人可以按照《管理办法》的规定接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序；

（3）在知晓发行人发生规定的未偿还本期债券到期本息的情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施；

（4）及时报告当地派出机构等监管机构。

2、加速清偿及措施

（1）如果发生本期债券项下的任一违约事件且该等违约事件一直持续30个连续交易日仍未得到纠正，债券持有人可按债券持有人会议规则形成有效债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本期债券本金和相应利息，立即到期应付；

(2) 在宣布加速清偿后，如果发行人采取了下述救济措施，债权代理人可根据债券持有人会议决议有关取消加速清偿的内容，以书面方式通知发行人取消加速清偿的决定：

1) 债权代理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、发行人根据本协议应当承担的费用，以及债权代理人根据本协议有权收取的费用和补偿等；或

2) 本期债券项下所述违约事件已得到救济或被债券持有人通过会议决议的形式豁免；或

3) 债券持有人会议决议同意的其他措施；

(3) 本条项下债券持有人会议作出的有关加速清偿、取消或豁免等的决议，须经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方为有效。

(三) 争议解决方式

1、《债权代理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债权代理协议》项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

六、债券持有人会议

凡认购本期债券的投资者均视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本期债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

(一) 债券持有人会议的职权

债券持有人会议行使以下权利：

1、当发行人提出变更本期债券募集说明书约定的方案时，对是否同意发行人的建议作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券

的本息、变更本期债券利率；

2、当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；

3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

4、对更换债权代理人作出决议；

5、决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议；

6、当发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

7、有关法律法规和部门规章规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（二）债券持有人会议召开的情形

在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

1、拟变更债券募集说明书的重要约定；

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟变更债券债权代理人或者债权代理协议的主要内容；

4、发行人不能按期支付本息；

5、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

6、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响；

7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动；

8、发行人提出债务重组方案；

9、发行人、单独或者合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

10、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（三）债券持有人会议的召集

债券持有人会议的召集规定如下：

1、债券债权代理人得知或者应当得知本规则第六条规定的事项之日起5个工作日内，应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

2、债券债权代理人得知或者应当得知本规则第六条规定的事项之日起5个工作日内，未发出召开债券持有人会议通知的，单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。在公告债券持有人会议决议或取消该次会议前，其持有本期债券的比例不得低于10%，并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的本期债券。

3、发行人向债券债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债券债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

4、发行人根据本规则第七条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为债券持有人会议召集人。

5、债券债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债券债权代理人是债券持有人会议召集人。

6、单独代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

7、债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

8、提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律法规的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

9、债券持有人会议的债权登记日为持有人会议召开日前的第五个交易日。于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用于法律规定的其他机构托

管名册上登记的本期未偿还债券的持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

（四）债券持有人会议的通知

《债券持有人会议规则》规定的债券持有人会议通知程序如下：

1、债券持有人会议通知应至少于会议召开前15日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。

2、公告内容包括但不限于下列事项：

（1）债券发行情况；

（2）召集人、会务负责人姓名及联系方式；

（3）会议时间和地点；

（4）会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

（5）会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规则的相关规定；

（6）会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

（7）债权登记日：应当为持有人会议召开日前的第五个交易日；

（8）提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；

（9）委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

3、会议召集人可就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日期的至少5日前发出，债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定报刊及互联网网站上公告。

4、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

5、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条和第六条的规

定决定，未担任该次债券持有人会议召集人的发行人、债券债权代理人、单独和/或合并代表10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以在债券持有人会议通知发出前向召集人书面建议拟审议事项。

6、债券持有人会议召开前有临时提案提出的，应于召开日期的至少10日前提出；会议召集人应当在召开日期的至少2日前发出债券持有人会议补充通知，披露提出临时提案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和新增提案的内容。债券持有人会议通知发出后，无正当理由不得延期或取消，会议通知中列明的提案亦不得取消，一旦出现延期或取消的情形，会议召集人应当在原定召开日期的至少2日前发布通知，说明延期或取消的具体原因。延期召开债券持有人会议的，会议召集人应当在通知中公布延期后的召开日期。

7、债券持有人会议应在发行人住所地或债券债权代理人住所地召开。债券持有人会议应设置会场，以现场会议形式召开。

（五）债券持有人会议的召开

关于债券持有人会议召开的规定如下：

1、债券债权代理人委派出席债券持有人会议的授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人的人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举出一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、每次债券持有人会议的监票人为两人，负责该次会议的计票、监票。会议主持人应主持推举本期债券持有人会议的监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议

拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票表决。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，以每一张本期债券（面值为人民币100元）为一票表决权，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。债券持有人会议可通过现场投票表决方式决定以后召开的债券持有人会议投票表决方式采用现场投票和网络投票相结合的方式。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

- （1）债券持有人为持有发行人10%以上股权的股东；
- （2）上述股东及发行人的关联方。

7、除募集说明书另有约定外，债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本期未偿还债券总额二分之一有表决权的债券持有人同意方可生效。

8、债券持有人会议决议经表决通过后生效，任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、公司债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《公司债券发行与交易管理办法》和募集说明书明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

（1）如果该决议是根据债券持有人、债券债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

（2）如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

9、召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式；

- （2）会议有效性；

(3) 各项议案的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

10、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

11、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地中国证券监督管理委员会派出机构及本期债券交易的场所报告。

13、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

14、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券到期之日或本期债券全部赎回或兑付之日起五年。

六、债券持有人会议决议的适用性

债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

七、债券债权代理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债券债权代理人，并签订了《债权代理协议》。

债券持有人认购本期债券视作同意中信建投证券股份有限公司作为本期债券的债券债权代理人，且视作同意债权代理协议项下的相关规定。

本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。《债权代理协议》的全文置备于本公司与债券债权代理人的办公场所。

（一）债券债权人聘任及《债权代理协议》签订情况

1、债券债权代理人的名称及基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：陈晔、李亚强

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街凯恒中心 B 座 16 层

联系电话：010-65608185

传真：010-65608445

邮政编码：100010

2、债权代理协议签订情况

2021 年 3 月 12 日，发行人与中信建投证券股份有限公司签署了《2022 年第一期库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书之债权代理协议》（以下称“本协议”），中信建投证券股份有限公司受聘担任本期债券的债券债权人代理人。

（二）债权代理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署之日，本期债券债权人除与发行人签订《债权代理协议》以及作为本期债券的主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行本期债券债权人代理职责的利害关系。

（三）债权代理协议的主要内容

以下仅列明《债权代理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

第一条 定义与解释

发行人：指库尔勒城市建设（集团）有限责任公司

债权代理人：指中信建投证券股份有限公司

债券持有人：指持有本期债券的投资者

本期债券发行：指发行人待国家发展和改革委员会批准后向专业投资者发售本期债券之事宜

债券持有人会议：指债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的非常设组织

债券持有人会议规则：指由债权代理人拟订的规范债券持有人权利义务及债券持有人会议召集、召开、表决程序的文件

第二条 债权代理人的聘任情况

2.1 发行人对中信建投证券股份有限公司担任债权代理人的资格和能力进行了基本审查，同意聘任其担任本期债券的债权代理人。

2.2 至本协议签订之日，发行人与债权代理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或利益关系。

第三条 代理事项范围

3.1 本期债券发行期间的代理事项

3.1.1 起草和编制本期债券的债权代理协议、债券持有人会议规则等与债权代理人有关的文件或协议；

3.1.2 与发行人签署本期债券的债权代理协议；

3.1.3 向投资者提供有关债权代理人事务的咨询服务。

3.2 债券存续期间的常规代理事项

3.2.1 按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议；

3.2.2 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报；

3.2.3 代表债券持有人与发行人保持日常的联络；

3.2.4 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人

不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

3.2.5 在不影响发行人正常经营运作的前提下，根据《募集说明书》及募集资金使用计划代表债券持有人对募集资金的使用进行持续监督；

3.3 特别代理事项

3.3.1 根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；

3.3.2 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

3.4 前述代理事项仅为债权代理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债权代理人代理个人债券事务不属于本协议的代理事项范围。

第四条 发行人的权利与义务

4.1 发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人及债权代理人的干预。

4.2 发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性的业务和行为。

4.3 发行人应对债权代理人履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，应在知悉或应当知悉后的三个工作日内，向债权代理人 and 债券持有人书面告知影响其资信的以下事件，详细说明事件的情形及拟采取的建议措施：

4.3.1 名称变更、股权结构、经营方针、经营范围、生产经营状况发生重大变化；

4.3.2 变更财务报告审计机构、债权代理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

4.3.3 三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4.3.4 法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

4.3.5 控股股东或者实际控制人变更；

4.3.6 发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

4.3.7 发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

4.3.8 放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

-
- 4.3.9 股权、经营权涉及被委托管理；
 - 4.3.10 丧失对重要子公司的实际控制权；
 - 4.3.11 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
 - 4.3.12 转移债券清偿义务；
 - 4.3.13 一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
 - 4.3.14 未能清偿到期债务或进行债务重组；
 - 4.3.15 涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
 - 4.3.16 法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信为；
 - 4.3.17 涉及重大诉讼、仲裁事项；
 - 4.3.18 出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
 - 4.3.19 分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
 - 4.3.20 涉及需要说明的市场传闻；
 - 4.3.21 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
 - 4.3.22 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

除上述事项外，如发行人发生债券交易场所要求披露的其他重大事项，发行人应及时告知。已披露事项出现重大进展或变化的，发行人也应当及时告知。

4.4 发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据，包括在会议召开前配合提供债券持有人登记名单、发行人自持债券说明等资料。

4.5 发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

4.6 发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意，并向国家有关管理机构履行备案或审批手续。

第五条 债券持有人的权利与义务

5.1 债券持有人可单独行使权利，也可通过债券持有人会议行使权利。

5.2 债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

5.3 债券持有人有权依法对债券进行转让、抵押和继承。

5.4 债券持有人根据法律、行政法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

5.5 债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并行使表决权。

5.6 债券持有人有权通过债券持有人会议监督债权人并有权更换或解聘不合格的债权人。

5.7 发行人到期未能偿还本息的，债券持有人可自行或者通过债权人依法提起诉讼。

5.8 债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则以及债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

5.9 债券持有人和债权人应依法行使监督权和办理有关债券事务，但不应干预或影响发行人的正常经营活动。

第六条 债权代理人的权利与义务

6.1 债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

6.2 债权人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎和有效管理的义务。

6.3 根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

6.4 债权人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

6.5 债权人应当严格执行债券持有人会议所达成的协议，督促债券持有人会议决议的落实。

6.6 在债券存续期间对发行人发行本期债券所募集资金的使用进行监督。

第七条 债权代理人行使权利、履行义务的方式、程序

7.1 债权人应指派称职的专业人员完成各项代理业务。

7.2 债权人应指定专人负责与发行人指定的债券事务代表进行日常联络。

7.3 如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在三个工作日内以书面方式通知债权代理人及全体债券持有人。

7.4 债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

第八条 变更或解聘债权代理人的条件及程序

8.1 变更或解聘债权代理人的条件

发生以下情况，可以根据本协议 8.2 条或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘债权代理人：

8.1.1 债权代理人解散；

8.1.2 发行人提出更换债权代理人；

8.1.3 持有 10%以上面值的债券持有人提出更换债权代理人；

8.1.4 债权代理人不再具备担任债权代理人的资格和条件；

8.1.5 国家发展和改革委员会认为不适合继续担任债权代理人时；

8.1.6 债权代理人提出终止代理关系。

8.2 变更或解聘债权代理人的程序

8.2.1 变更债权代理人需经债券持有人会议决议通过；

8.2.2 发行人、持有 10%以上面值的债券持有人或者债权代理人均有权提出召开债券持有人会议更换或解聘债权代理人；

8.2.3 变更或解聘债权代理人决议需经出席债券持有人会议的债券持有人所持表决权的 2/3 以上通过。

8.3 变更或解聘债权代理人后，须报国家有关管理机关备案。

第九条 通知及送达

9.1 除非本协议另有规定，任何一方向本协议另一方发出本协议规定的任何通知应以书面形式做出并以中文书写，以专人送达。在前述通知发出后，发出通知的一方应通过电话告知收件方。一切通知和书面通讯均应发往本协议第 3 条项下有关地址，直到一方向另一方发出书面通知更改该地址为止。

9.2 第 9.1 条所指书面通知或要求的收到日是指：由专人送达，送达之日为收到

日。

9.3 任何一方的联系地址、联系电话和其他联系方式变更后未及时通知另一方，导致另一方发出的通知无法按时送达，则相应责任由未及时通知约定联系方式变更的一方承担。

第十条 违约责任

10.1 协议各方承诺严格遵守本协议之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成本协议不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

10.2 债权代理人超越代理权限的代理行为无效，其责任由代理人承担。但代理人超越代理权限的代理行为，在事后得到发行人和债券持有人会议决议同意的除外。

第十一条 债权代理人免责条款：

11.1 对于债权代理人依据其勤勉尽责所知悉的情况做出及时合理判断后且按照本协议约定所采取的任何作为、不作为，债权代理人应得到保护且不应对此承担责任。

11.2 债权代理人不对本期债券的还本付息承担责任；不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对发行人经营管理及本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责。

第十二条 争议解决

12.1 对因本协议的解释和履行发生的争议或与本协议有关的争议，应首先通过协商解决。协商不成的，提交债权代理人所在地人民法院诉讼。

第十三条 协议的效力、修改及解除

13.1 本协议经发行人、债权代理人法定代表人（负责人）或授权代表签章、加盖双方公章，且本期债券依法经国家发展和改革委员会注册后生效。

13.2 就发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利、义务关系，本协议没有规定的，应当依照《2022 年第一期库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书》、债券持有人会议规则等相关文件执行。

13.3 本协议生效后，双方当事人经友好协商可以修改本协议，但是，涉及到债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议决议通过。

13.4 在下列情况下，本协议终止：在发行人根据本协议的约定，处置完毕本期债券本息偿付事务后；经债券持有人会议决议更换债权代理人；相关法律法规规定或本协议约定的债权代理人无法履行代理义务的其他情形出现；本期债券发行未能完成。

13.5 本协议壹式四份，发行人、债权代理人各执壹份，其余正本由本期债券主承销商保存，并按照有关主管机关不时的要求向其提供，每份正本具有同等的法律效力。

第十一节 本期债券发行的有关机构及利害关系

一、本期债券发行的有关机构

1、发行人：库尔勒城市建设（集团）有限责任公司

住所：新疆巴州库尔勒市梨乡路西侧

法定代表人：张然

联系人：黄陶

联系地址：新疆巴州库尔勒市香梨大道 6 号

联系电话：0996-2048592

传真：0996-2048590

邮政编码：841000

2、主承销商/簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：刘涛、陈晔、李亚强

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话：010-65608185

传真：010-65608445

邮政编码：100010

3、证券登记机构

（1）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

联系人：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

(2) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-68870172

传真：021-38874800

邮政编码：200120

4、审计机构：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

营业场所：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

负责人：刘洛

联系人：沈建平、陈昱池

联系地址：深圳市南山区粤海街道科技园中区科苑路 8 号讯美科技广场 3 号楼

8 楼

联系电话：13352983198、18898732487

传真：0755-22671410

邮政编码：518057

5、信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼

法定代表人：闫衍

联系人：吴昱影、李春辉

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO 6 号楼

联系电话：18600810926、18453479026

传真：010-66426100

邮政编码：100010

6、发行人律师：新疆久印铭正律师事务所

住所：新疆乌鲁木齐市新市区新医路 165 号汇文大厦 9 楼 A 座

负责人：高小军

联系人：张沁、刘益民

联系地址：新疆乌鲁木齐市新市区新医路 165 号汇文大厦 9 楼 A 座

联系电话：0991-6995043

传真：0991-6995136

邮政编码：830000

7、债权代理人、偿债专户监管人、募集资金专户监管人：中信建投证券股份有限公司

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至报告期末，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十二节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合公开发行企业债券的条件。

法定代表人（或授权代表签名）：张然

张然

库尔勒城市建设（集团）有限责任公司

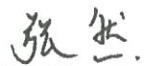
2022年6月10日



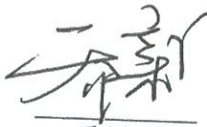
发行人全体董事声明

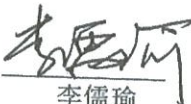
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性及完整性承担相应法律责任。

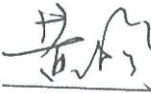
全体董事签字：

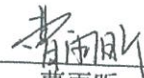

张然


南鑫


乔新


李儒瑜


黄陶


曹雨昕

库尔勒城市建设（集团）有限责任公司

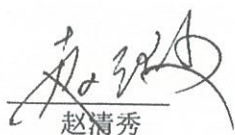
2022年6月10日



发行人全体董事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性及完整性承担相应法律责任。

全体董事签字：


赵清秀

库尔勒城市建设（集团）有限责任公司

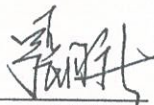


2022年6月10日

发行人全体监事声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性及完整性承担相应法律责任。

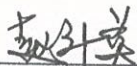
全体监事签字：


张月新


童康亮


党立


何亚兄


赵新英

库尔勒城市建设（集团）有限责任公司

2022年6月10日



发行人全体高级管理人员声明

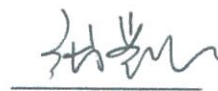
本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性及完整性承担相应法律责任。

全体高级管理人员签字：


南鑫


黄陶


张凯


张凯


张琳


李儒瑜

库尔勒城市建设（集团）有限公司

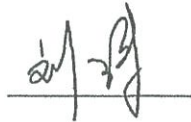


2022年6月10日

主承销商声明

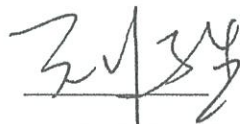
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



刘涛

法定代表人或授权代表（签字）：



刘乃生



中信建投证券股份有限公司

2022年6月10日

中信建投证券股份有限公司特别授权书

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书。

（二）签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

（三）签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、重组问询函核查意见、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、详式权益变动报告书之财务顾问核查意见、举报信核查报告。

（四）签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、拟刊登的募集说明书及其摘要与募集说明书及其摘要（封卷稿）无差异的承诺函、非公开发行股票申请

增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件, 限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权:

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及



信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 3 月 21 日起至 2022 年 12 月 31 日。

原 2022-12 号特别授权书作废。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二二年三月二十一日

仅用于2022年第二期库尔勒城市建设
(集团)有限责任公司城市停车场建设
专项债券

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书及其摘要中引用的经本所审计的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：

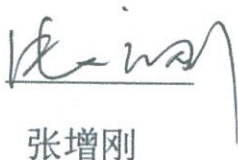


李松清



李领军

会计师事务所负责人（签字）：



张增刚

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）



2022年6月10日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

张MS

张MS

律师事务所负责人（签字）：

高小军

新疆久印铭正律师事务所

2022年6月10日



信用评级机构声明

本机构及签字的信用评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的信用评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字信用评级人员（签字）：

桂兰杰

桂兰杰

李春辉

李春辉

吴昱影

吴昱影

信用评级机构负责人（签字）：

周强

中诚信国际信用评级有限责任公司



第十三节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- （1）有关主管部门对本期债券的批准文件
- （2）2022 年第一期库尔勒城市建设（集团）有限责任公司城市停车场建设专项债券募集说明书
- （3）发行人经审计的 2019-2021 年财务报告、未经审计的 2022 年一季度财务报表
- （4）中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告
- （5）新疆久印铭正律师事务所出具的法律意见书
- （6）募集资金账户监管协议
- （7）偿债账户监管协议
- （8）债权代理协议
- （9）债券持有人会议规则

二、备查文件查阅地点

1、投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

（1）发行人：库尔勒城市建设（集团）有限责任公司

住所：新疆巴州库尔勒市梨乡路西侧

法定代表人：张然

联系人：黄陶

联系地址：新疆巴州库尔勒市香梨大道 6 号

联系电话：0996-2048592

传真：0996-2048590

邮政编码：841000

（2）主承销商/簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：刘涛、陈晔、李亚强

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系电话： 010-65608185

传真： 010-65608445

邮政编码：100010

2、本次公司债券募集说明书全文刊登于国家发展改革委网站和中国债券信息网网站，投资者可以在本期债券发行期限内通过以下互联网网址查询：

国家发展和改革委员会网站：www.sdpc.gov.cn

中国债券信息网网站：www.chinabond.com.cn

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。